



UNSERE  
**VIELFALT**



NEUE LÜBECKER  
NORDDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG  
2017





**MARCEL SONNTAG**

›Vorstandsvorsitzender‹

**DR. UWE HEIMBÜRGE**

›Vorstand‹

*Editorial*  
**LIEBE LESER,**

im Jahr 2017 haben wir uns wieder vielfältigen Projekten gewidmet, um den Service für unsere Mitglieder noch weiter zu verbessern und auszubauen.

In den Hausfluren einiger unserer Neubauten informieren jetzt moderne, digitale Aushängекästchen über wichtige Termine und Neuigkeiten, und auf unserer Homepage kann man uns über unseren neuen Live-Chat direkt und unkompliziert kontaktieren.

Außerdem haben wir unter mehr als 9.000 Mitgliedern eine umfangreiche Befragung durchgeführt, um zu erfahren, was wir zukünftig noch besser machen können. Die Rücklaufquote betrug etwas über 57 Prozent – mit dem Ergebnis, dass 95 Prozent der Befragten generell sehr zufrieden bzw. zufrieden mit der NEUE LÜBECKER sind.

Das Feedback haben wir intensiv und gewissenhaft ausgewertet. Anschließend haben unsere Kollegen in diversen Workshops konkrete Maßnahmen zur weiteren Verbesserung unserer Leistungen erarbeitet und teilweise bereits umgesetzt.

Neben dem Ausbau unserer Services haben wir auch verstärkt in die Modernisierung unserer Häuser investiert. So wurden Gebäude unter anderem in Norderstedt, Trittau, Geesthacht und Elmshorn modernisiert, um allen Mitgliedern vor Ort noch besseres Wohnen anzubieten.

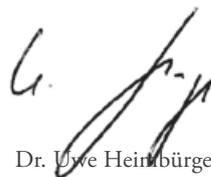
Ganz neu gebaut wurde unter anderem in Schwarzenbek, Norderstedt, Ahrensburg und Lübeck. In diesen Städten können wir also zukünftig noch mehr Menschen ein Zuhause bieten. Über all dies informieren wir Sie ausführlich im vorliegenden Geschäftsbericht. Außerdem nehmen wir Sie mit zu einigen unserer Mitarbeiter, Mitglieder und zu Gewerbetreibenden der NL; wir geben Einblicke in deren vielfältige Tätigkeiten und werfen einen Blick auf einige unserer Standorte im Norden.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei all unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern herzlich für ein erfolgreiches und spannendes Jahr 2017. Gemeinsam mit Ihnen werden wir auch zukünftig viele neue Projekte umsetzen und unseren Service weiter ausbauen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



Marcel Sonntag  
*Vorstandsvorsitzender*



Dr. Uwe Heimbürge  
*Vorstand*

# KONTAKTE

## HAUPTVERWALTUNG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck  
*Telefon: 0451 1405-0, Telefax: 0451 1405-299*  
*www.neueluebecker.de, info@neueluebecker.de*

## SERVICECENTER

### **Ahrensburg**

Hermann-Löns-Straße 40, 22926 Ahrensburg  
*Telefon: 04102 6670-0, Telefax: 04102 6670-19*  
*ahrensburg@neueluebecker.de*

### **Elmshorn**

Westerstraße 1, 25336 Elmshorn  
*Telefon: 04121 46312-10, Telefax: 04121 46312-29*  
*elmshorn@neueluebecker.de*

### **Lübeck**

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck  
*Telefon: 0451 1405-0 Telefax: 0451 1405-299*  
*www.neueluebecker.de, luebeck@neueluebecker.de*

### **Schwerin**

Friesenstraße 2, 19059 Schwerin  
*Telefon: 0385 760968-0, Telefax: 0385 760968-19*  
*schwerin@neueluebecker.de*

## SERVICEBÜROS

### **Crivitz**

Straße der Freundschaft 11, 19089 Crivitz  
*Telefon: 03863 222330, Telefax: 03863 333776*  
*crivitz@neueluebecker.de*

### **Hagenow**

Rosenweg 8, 19230 Hagenow  
*Telefon: 03883 724038, Telefax: 03883 729043*  
*hagenow@neueluebecker.de*

### **Schwarzenbek**

Frankfurter Straße 31, 21493 Schwarzenbek  
*Telefon: 04151 8982-0, Telefax: 04151 8982-19*  
*schwarzenbek@neueluebecker.de*

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite 06 - 09

—  
**BEI HAUSWART  
 SVEN LANGE**

*Aufgabenvielfalt an der Elbe*

Seite 11 - 12

—  
**BEI SARAH SCHUBRING  
 IN SCHWERIN**

*Viel Abwechslung im Arbeitsalltag*

Seite 14 - 15

—  
**BEI DER FREIWILLIGEN FEUERWEHR  
 SCHWERIN-MITTE**

*eine Große Einsatzbereitschaft*

Seite 16

—  
**HEINER WILHELMI AUS SCHWARZENBEK**

*Engagement in der Nachbarschaft*

Seite 18 - 20

—  
**ADIGE FEINKOST – CAFFÈ – WEIN**

*Italienische Vielfalt in Lübeck*

Seite 22 - 23

—  
**IN DER ABC-TRUHE NEUMÜNSTER**

*Bunte Stoffvielfalt*

Seite 24 - 25

—  
**IM FRISEUR SALON HAARWERK  
 IN BÜCHEN**

*Vielseitige Arbeitstage*

Seite 27 - 29

—  
**BEI „BRILLENMODE JOHANN-TO-SETTEL“  
 IN AHRENSBURG**

*Brillenvielfalt und viel Know-how*

Seite 30 - 31

—  
**IN DER  
 AWO KITA STOLTENSTRASSE**

*Multinationale Vielfalt*

Seite 32 - 34

—  
**MEHR SERVICE**

*Neue Lübecker*

Seite 36 - 37

—  
**BAUPROJEKTE**

*Neue Lübecker*

*auf den Seiten 13, 17, 21, 26 und 35*

—  
**STÄDTEVIELFALT IM NORDEN**

*Genauso vielfältig wie die Menschen und ihre Tätigkeiten  
 sind auch die Standorte der NEUE LÜBECKER.  
 Daher möchten wir Ihnen auf diesen Seiten einige der Städte,  
 in denen unsere Genossenschaft vertreten ist, vorstellen.*



# FACETTENREICHE AUFGABEN AN DER ELBE

BEI HAUSWART  
SVEN LANGE







*In Lauenburg tritt Hauswart Sven Lange in die Pedale und fährt mit dem Fahrrad zu den Mitgliedern.*





## SEIT MEHR ALS DREI JAHREN BETREUT SVEN LANGE ALS HAUSWART BEI DER NEUE LÜBECKER INSGESAMT 600 WOHNUNGEN IN LAUENBURG AN DER ELBE SOWIE IN WENTORF.

Die Aufgaben sind so vielfältig wie die Wünsche der einzelnen Mitglieder in seinem Zuständigkeitsgebiet. „Als Hauswart verbringe ich ziemlich viel Zeit am Telefon“, sagt er. „Für unsere Mitglieder bin ich immer erreichbar und habe für alle Belange ein offenes Ohr. Ob es ein Problem mit der Heizung gibt, eine Fensterscheibe kaputt gegangen ist oder andere Schäden entstanden sind, ich kümmere mich darum und beauftrage dann einen entsprechenden Dienstleister, damit alles schnellstmöglich wieder in Ordnung kommt. Mitgliederbesuche in Lauenburg absolviere ich meistens mit einem Fahrrad der NEUE LÜBECKER. Das schont die Umwelt und fördert außerdem die eigene Gesundheit“, erklärt er.

„Neben den Themen rund um die Wohnung bin ich mit meinen Kollegen häufig als Vermittler zwischen den Mitgliedern tätig. Wenn es zum Beispiel Unstimmigkeiten bei der Treppenhausreinigung oder Ähnlichem gibt, unterstütze ich bei der Klärung und helfe bei einer Einigung. Darüber hinaus überprüfe ich monatlich die Spielplätze vor Ort, kontrolliere die Heizräume, die Müllplätze, begutachte nach stärkeren Stürmen den Baumbestand und die Dächer, überwache den Winterdienst und vieles mehr“, erzählt Sven Lange.

So unterschiedlich wie die Aufgaben von Sven Lange bei unserer Genossenschaft sind auch seine Leidenschaften. In seiner Freizeit besucht

der bekennende Fußballfan am liebsten die Spiele des 1. FC St. Pauli. Er selbst spielt aktiv Handball in Schwarzenbek. „Meine Hobbies lassen sich zum Glück sehr gut mit meiner Arbeit vereinbaren. Ich habe lediglich alle sechs Wochen für jeweils eine Woche Notdienst und an den Wochenenden habe ich regulär frei“, so Sven Lange.

„Die Arbeit bei der NEUE LÜBECKER macht mir große Freude. Als gelernter Maler kann ich meine Erfahrungen zum Beispiel bei Wohnungsendabnahmen und -übergaben mit einbringen, da ich über genügend Erfahrung verfüge, um die räumlichen Zustände fachgerecht einzuschätzen. Ich mag außerdem die abwechslungsreichen Tätigkeiten und den guten Kontakt zu Mitgliedern und Kollegen. Daher möchte ich sehr gern noch lange für die NEUE LÜBECKER tätig sein“, sagt er aus vollster Überzeugung. ■





# VIEL ABWECHSLUNG IM ARBEITSALLTAG

BEI SARAH SCHUBRING  
IN SCHWERIN



## ALS REGIONALE VERTRIEBSUNTERSTÜTZUNG IM SERVICECENTER SCHWERIN IST SARAH SCHUBRING AM EMPFANG DIE ERSTE ANSPRECHPARTNERIN FÜR MITGLIEDER UND INTERESSENTEN.

Bereits seit zehn Jahren ist sie Mitarbeiterin der NEUE LÜBECKER. „Ich habe schon meine Ausbildung in unserer Genossenschaft absolviert“, erzählt die gelernte Immobilienkauffrau. Danach war ich zwei Jahre in der Betriebskosten-Abteilung in Lübeck tätig, bevor ich in den Vermietungsbereich nach Schwerin gewechselt bin. Hier macht mir besonders die persönliche Beziehung zu den Mitgliedern Freude“, sagt sie.

„Als Erstkontakt selektiere ich die verschiedenen Anliegen und leite sie anschließend an die zuständigen Kollegen, zum Beispiel an den Hauswart, weiter. Interessenten begleite ich von der ersten Anfrage bis zum Einzug. Auch in schwierigen Lebenssituationen, zum Beispiel bei Todesfällen oder Trennungen, unterstützen wir unsere Mitglieder aktiv bei den dann anfallenden bürokratischen Prozessen“, erklärt sie.

Seit 2013 ist Sarah Schubring außerdem Betriebsratsvorsitzende des Unternehmens. „Ich habe bereits während meiner Ausbildung die Funktion der „Jugend- und Auszubildendenvertretung“ im Betriebsrat übernommen und war daher mit den Aufgaben eines Betriebsrates vertraut. Im Rahmen der Betriebsrats Tätigkeit bin ich einen Tag pro Woche in Lübeck. Der Betriebsrat fungiert als Bindeglied zwischen den Mitarbeitern und den Vorgesetzten und kümmert sich um Mitarbeiterbelange aller Art“, fährt sie fort. „In monatlichen Betriebsratssitzungen besprechen wir aktuelle Anliegen, entscheiden unter anderem über Neueinstellungen und vieles mehr.“

Neben ihrer abwechslungsreichen Tätigkeit schätzt Sarah Schubring besonders die Familienfreundlichkeit des Unternehmens. „Arbeit und Familie lassen sich bei der NEUE LÜBECKER sehr gut vereinbaren“, sagt die junge Mutter. „Auch individuelle Förderung ist bei uns möglich. So konnte ich zum Beispiel eine Ausbildung zur Mediatorin absolvieren, die mir bei meiner Arbeit zugutekommt.“

Dank dieser und etlicher weiterer Faktoren sind viele unserer Mitarbeiter schon sehr lange für unser Unternehmen tätig. Ich selbst kann mir sehr gut vorstellen, in den nächsten Jahren weiterhin für die NEUE LÜBECKER zu arbeiten“, stellt Sarah Schubring fest. ■

## STÄDTEVIELFALT IM NORDEN



## SCHWERIN LEBENSHAUPTSTADT MIT VIEL WASSER

Schwerin, die Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns, wird seit 2017 auch als „Lebenshauptstadt“ bezeichnet. Zu Recht, finden nicht nur die Schweriner. Besonders die zahlreichen Seen, die Nähe zur Natur, kurze Arbeitswege und vielfältige kulturelle Angebote machen das Leben in der Stadt für die Bewohner und auch für die Besucher so reizvoll und attraktiv.

Mit dem Schweriner See als viertgrößtem Binnensee Deutschlands, dem Ziegelsee, dem Ostorfer See, dem Faulen See und dem Lankower See bietet Schwerin zahlreiche Wassersport- und Bademöglichkeiten, aber auch viel Raum für Erholung. Das bekannteste Symbol der Stadt ist natürlich das Schweriner Schloss, das gleichzeitig der Sitz des Landtages und für Besucher aus Politik und Wirtschaft wie auch für Touristen aus aller Welt ein beliebter Anlaufpunkt ist. Neben dem Schloss bietet auch das Mecklenburgische Staatstheater zahlreiche kulturelle Angebote und verschiedenste Aufführungen an. Besonders beliebt sind die jährlichen Schlossfestspiele, die bereits seit 1993 stattfinden.

Die Besucher genießen Weltklassiker wie Aida, Carmen oder Nabucco direkt vor dem Schweriner Schloss auf dem Alten Garten. Darüber hinaus bietet Schwerin zahlreiche Unterhaltungsangebote wie das Schweriner Altstadtfest, das Drachenbootfestival auf dem Pfaffenteich und das jährliche Winzerfest auf dem Rathausmarkt. Aber auch als Sportstadt muss Schwerin sich nicht verstecken. Die Stadt ist unter anderem bekannt durch den Schweriner SC. Das Frauen-Volleyballteam des SSC spielt seit vielen Jahren auf Bundesliga-Ebene und ist inzwischen elffacher Deutscher Volleyball-Meister mit einer großen und treuen Fangemeinde.

Mit insgesamt 986 Wohnungen ist die NEUE LÜBECKER in Schwerin vertreten. Damit bietet sie vielen Schwerinern ein Zuhause. Besonders stolz sind wir auf unser komplett neu gestaltetes Service-Center in der Friesenstraße. Alles in allem ist Schwerin immer einen Besuch wert und bietet sowohl Bewohnern als auch Besuchern ein hohes Maß an Lebens- und Freizeitqualität.



# EINE GROSSE EINSATZBEREITSCHAFT

## BEI DER FREIWILLIGEN FEUERWEHR SCHWERIN-MITTE

René Hellwig ist seit 2013 Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Schwerin-Mitte, der mit 120 Mitgliedern größten und außerdem ältesten Freiwilligen Feuerwehr Schwerins. Hauptberuflich ist er ausgebildeter Notfallsanitäter bei der Berufsfeuerwehr Schwerin.

„Zur Feuerwehr hat mich eine gewisse Abenteuerlust gebracht“, erzählt er. „Außerdem übernehme ich gern Führungsverantwortung und das Organisieren macht mir Freude“, setzt er fort. „Diese Eigenschaften kommen mir bei meiner Tätigkeit als Wehrführer sehr zugute.“

2017 gingen bei der FFW Schwerin-Mitte mehr als 132 Alarmer ein. „Dabei handelte es sich um Hilfeleistungseinsätze aller Art“, erklärt René Hellwig. „Von Brandfällen bis hin zu wetterbedingten Einsätzen wie Sturm oder Starkregen war alles dabei.“

Neben den offiziellen Einsätzen, die in der Regel von der 46-köpfigen Einsatzabteilung abgedeckt werden, ist die Kinder- und Jugendarbeit ein wesentlicher Bestandteil der FFW.

„In unserer Kinder- und Jugendfeuerwehr engagieren sich 25 Kinder im Alter von zehn bis 16 Jahren. Bei der Bambini-Feuerwehr, deren Mitglieder sechs bis zehn Jahre alt sind, sind es sogar 35 Kinder“, sagt Hellwig. „Damit sind wir eine der größten sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche in Schwerin. Die Förderung gerade der

# DIE FREUDE ÜBER DIE WEIHNACHTSSPENDE DER NEUE LÜBECKER AN UNSEREN FÖRDERVEREIN WAR SEHR GROSS!



*Kleine und große Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Schwerin-Mitte mit Wehrführer René Hellwig.*



jüngeren Generation ist ein wichtiger Aspekt unserer Arbeit“, fährt er fort. „An den Wochenenden investieren wir hier viel Zeit. Soziales Engagement ist uns generell sehr wichtig. So organisieren wir für die Kinder und Jugendlichen zwei Ferienfahrten im Jahr, veranstalten Oster- und Herbstfeuer in unserem Stadtteil und leisten aktive Aufklärungsarbeit zum Thema Brandschutz“, erläutert er.

„Für die Finanzierung – unter anderem der Kleidung für unsere Bambini-Feuerwehr – müssen wir teilweise selbst aufkommen“,

erzählt René Hellwig. „Daher war die Freude über die Weihnachtsspende der NEUE LÜBECKER an unseren Förderverein sehr groß! Den Betrag in Höhe von 3.000 EUR investieren wir in den Kauf eines Anhängers mit Spielausrüstung. Darin enthalten sind unter anderem eine Hüpfburg und weiteres Spielequipment für Veranstaltungen aller Art. Durch die Vermietung können wir Einnahmen erzielen, die dann zurück in die Kinder- und Jugendarbeit der FFW fließen“, erklärt er.

„Wir danken der NEUE LÜBECKER herzlich für die Unterstützung und sind sicher, dass wir auch zukünftig für Kinder und Jugendliche eine Anlaufstelle sein, gemeinsame Aktivitäten fördern und den Feuerwehrnachwuchs ausbilden können“, sagt er abschließend.



# ENGAGEMENT IN DER NACHBARSCHAFT

HEINER WILHELMI AUS SCHWARZENBEK

Seit neun Jahren ist Heiner Wilhelmi aus Schwarzenbek bereits Mitglied der NEUE LÜBECKER. „Ich bin damals von Hamburg nach Schwarzenbek gezogen. Die Zusage für meine heutige Wohnung in der Königsberger Allee habe ich gegeben, noch bevor das Gebäude überhaupt stand“, erklärt er lachend.

„Ich habe damals den Bauplan des Gebäudes gesehen und direkt zugeschlagen. Dabei konnte ich noch nicht einmal den Grundriss der Wohnung“, sagt er. Bereut habe er diese Entscheidung bis heute nicht, im Gegenteil. Bereits zwei Jahre nach seinem Einzug wurde er Mitgliedervertreter bei der NL. Seitdem setzt er sich aktiv und mit viel Engagement für die Belange der Mitglieder vor Ort ein.

Egal, ob es sich um Markisen für eine Nachbarin mit Sonnenallergie handelt, um eine zusätzliche Schutzleiste über dem Briefkasten,

damit die Post trocken bleibt, oder ob in der Tiefgarage ein automatischer Türöffner für einen Nachbarn im Rollstuhl benötigt wird – er nimmt die Themen anderer Mitglieder entgegen und leitet sie direkt an die NL weiter. Deren Mitarbeiter kümmern sich dann um alles.

Besonders zufrieden ist Heiner Wilhelmi mit dem guten Verhältnis zu den Ansprechpartnern bei der Genossenschaft. „Ob ich mit dem ServiceBüro in Schwarzenbek zu tun habe oder mit dem Vorstand der NL, der Kontakt ist immer freundschaftlich und auf Augenhöhe“, sagt der ehemalige Stadtverordnete. „Und auch während meiner Zeit als Kommunalpolitiker im Bauausschuss in Schwarzenbek war der Austausch immer wertschätzend.“

Sehr dankbar war ich zudem für die Unterstützung der Herzsportgruppe des TSV Schwarzenbek, in der ich Mitglied bin. Im vergangenen Jahr hat sich die NEUE LÜBECKER sofort bereit erklärt, zu helfen, und neue T-Shirts gespendet“, erzählt Heiner Wilhelmi dankbar. Für die Zukunft wünscht er sich privat vor allem Gesundheit und in seiner Funktion als Mitgliedervertreter weiterhin eine gute, partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der NL. ■

**STÄDTEVIelfALT  
IM NORDEN**



**SCHWARZENBEK  
VIEL POTENTIAL  
FÜR JUNGE FAMILIEN**

Schwarzenbek ist besonders für junge Familien ein attraktiver Ort zum Leben. Neben dem Stadtpark und der schönen Natur mit Wäldern und Seen im Umland lockt die Stadt mit attraktiven Baugrundflächen und modernsten Bildungseinrichtungen für Schüler. Die Bildungsstruktur in Schwarzenbek deckt von der „Grund- und Gemeinschaftschule“ bis hin zum „Gymnasium Europaschule“ alle Bildungsbereiche ab. Dank der guten Verkehrsanbindung an Hamburg und Lübeck ist Schwarzenbek auch als Lebensmittelpunkt für die vielen Berufspendler bestens geeignet. Weiterhin bietet die heimische Wirtschaft mit mehr als 1.000 ansässigen Unternehmen attraktive Arbeitsplätze direkt vor Ort. Seit 1961 trägt die Stadt den Titel „Europastadt“. Für die Förderung der europäischen Einigungsidee und der Völkerverständigung wurde ihr vom Europarat der Euro-

papreis verliehen. Die Schwarzenbeker pflegen enge wirtschaftliche und kulturelle Partnerschaften mit mehreren Städten aus aller Welt wie zum Beispiel der Stadt Haimen in China und dem französischen Aubenas. Für die Freizeitgestaltung stehen den Schwarzenbeker in zahlreichen Vereinen vielfältige sportliche, gemeinnützige und soziale Angebote zur Verfügung. Auch Märkte, Messen, Lesungen und Ausstellungen sorgen in Schwarzenbek für ein buntes Programm und viel Lebensqualität.

Die NEUE LÜBECKER ist in Schwarzenbek mit 831 Wohnungen und einem ServiceBüro vertreten. 2017 übergab die NL die ersten Wohnungen des Neubauprojektes „Im Holtern“ (Foto oben) mit 60 Wohnungen sowie 60 PKW-Stellplätzen an ihre Mitglieder.

*Max Pieper in seinem Adige-Feinkost*

# ITALIENISCHER GENUSS IN LÜBECK

ADIGE FEINKOST – CAFFÈ – WEIN





*Feinste italienische Kaffeespezialitäten im „ADIGE FEINKOST – CAFFÈ – WEIN“.*



***WER ITALIENISCHES FLAIR UND ITALIENISCHE SPEZIALITÄTEN LIEBT, DER IST IM „ADIGE FEINKOST – CAFFÈ – WEIN“ IN DER SCHLUTUPER STRASSE IN LÜBECK GENAU RICHTIG. HIER BETREIBEN MAX UND CAROLA PIEPER SEIT DREI JAHREN IHR ITALIENISCHES FEINKOSTGESCHÄFT UND BISTRO UND SORGEN DAMIT FÜR MEDITERRANEN GENUSS IM NORDEN.***

„Wir sind schon lange große Italien-Fans“, erklärt Max Pieper. „Land und Leute, Lebensweise und Esskultur begeistern uns immer wieder. So hat sich die Idee entwickelt, den Verkauf von Käse, Salami und Schinkenspezialitäten mit einem Bistro zu kombinieren. Sie könnte italienischer nicht sein“, sagt der ehemalige kaufmännische Geschäftsführer. „Für die Eröffnung unseres Geschäftes war eine Nutzungsänderung für die Räumlichkeiten beim Bauamt erforderlich. Hierbei hat uns die NEUE LÜBECKER sehr aktiv unterstützt, so dass wir schnell eröffnen konnten“, fährt er fort.

„Unser Sortiment importieren wir direkt aus Italien und zwar von Herstellern unseres Vertrauens, von denen wir viele persönlich ken-

nengelernt haben. Meist sind das kleine Familienbetriebe, die nach überlieferten Rezepturen produzieren und sehr viel Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen. Das schmeckt man auch.“

Die Gäste des Bistro ADIGE erwarten italienische Kaffeespezialitäten, Frühstück, kalte und warme Speisen wie Antipasti, Panini und gefüllte Nudeln. Das Besondere ist, dass sie die Zutaten dafür direkt an der Frischetheke auswählen können und enorme Variationsmöglichkeiten haben. „Außerdem bieten wir mehr als 130 verschiedene Weine und Sekte an“, erklärt der erfahrene Weinkenner, der die Weinverkostungen, die einmal im Monat unter verschiedenen Aspekten stattfinden, persönlich gestaltet und darüber hinaus jeden Weinsuchenden vor einem Kauf gerne probieren lässt.

Weitere Veranstaltungen, die unter dem Titel „Feinkost für die Ohren“ stattfinden, locken zudem Freunde guter Livemusik regelmäßig ins ADIGE. „Wenn dann die Gäste sagen, dass sie sich bei uns wie im Urlaub fühlen, ist das das schönste Kompliment.“ ■

**STÄDTEVIELFALT  
IM NORDEN**



**LÜBECK  
HANSESTADT MIT VIELFÄLTIGEM  
CHARME**

In der Falkenstraße in Lübeck befindet sich der Hauptsitz unserer Genossenschaft sowie das ServiceCenter Lübeck. Insgesamt gehören in der Hansestadt 3.147 Wohnungen zu unserem Bestand.

Bekannt ist Lübeck auch als die „Stadt der Sieben Türme“ oder als das „Tor zum Norden“. Neben den circa 220.000 Einwohnern erfreut sich die Hansestadt insbesondere bei Tagestouristen großer Beliebtheit. Als UNESCO Weltkulturerbe lockt die historische Altstadt täglich viele Besucher aus aller Welt an, die sich an der malerischen Kulisse der insgesamt 1.800 denkmalgeschützten Gebäude erfreuen. Der Stadtkern liegt wie eine Insel in der Trave.

Das Wahrzeichen der Stadt, das Holstentor, begrenzt die Altstadt in Richtung Westen und beherbergt das Stadtgeschichtliche Museum Lübecks. Neben seinen kulturellen Angeboten bietet Lübeck auch Erholungshungrigen vielseitige Möglichkeiten: Ausflüge in die ausgedehnten Wälder und Grünflächen, Kanufahrten auf den Flüssen, einen Besuch im Freibad an der Falkenwiese und Spaziergänge auf einem der vielen Wanderwege. Besonders attraktiv

ist außerdem die direkte Anbindung an die Ostsee. Das Ostseebad Travemünde mit seinen zahlreichen Übernachtungsgästen ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor Lübecks; es ermöglicht die Kombination von Städte- und Ostseurlaub an einem Ort.

Die Travemünder Woche lockt jedes Jahr zahlreiche segelbegeisterte Besucher an. Begleitet wird die internationale Sportregatta von einem großen Volksfest. Insgesamt kommen rund eine Millionen Gäste zu diesem Großereignis in die Stadt. Wirtschaftlich ist auch der Lübecker Hafen ein bedeutender Standortfaktor der Hansestadt. Mit bis zu 120 Abfahrten pro Woche stellt er einen der wichtigsten Umschlagplätze im Norden dar. Alles in allem lohnt sich ein Besuch in Lübeck immer und auch zum Leben hat Lübeck seinen Einwohnern vieles zu bieten. Im Jahr 2018 baut die NEUE LÜBECKER im Stadtteil Travemünde 49 Wohnungen und wird damit der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Hansestadt gerecht. Auch im Stadtteil Eichholz ist viel passiert. Hier hat die NL 119 Wohnungen errichtet, wovon 15 öffentlich gefördert sind.



*Daniela und Martin Erbar (links)  
mit NL-Hauswart Ralf Evers.*

**„FÜR UNS WAR DIE  
GEWERBEIMMOBILIE DER NL  
EIN WAHRER GLÜCKSGRIFF“**



*Auftragsstickereien für private  
und gewerbliche Kunden.*



*Die Stoffauswahl in der ABC-Truhe - hier gibt es Stoffe für jeden Geschmack.*

# KUNTERBUNTE STOFFE

## IN DER ABC-TRUHE NEUMÜNSTER

Seit Dezember 2017 bereichern Daniela und Martin Erbar mit ihrem Geschäft, der „ABC-TRUHE“, den Holsatenring in Neumünster. Neben bunten Stoffen, hochwertigen Garnen und nützlichen Nähutensilien vertreibt das Ehepaar viele weitere Kurzwaren und bestickte Textilien aller Art. „Unser absoluter Verkaufsschlager ist das Overlook-Garn“, erzählt uns Daniela Erbar.

„Mein Mann kümmert sich bei uns um den Einkauf und importiert das Garn für unseren Laden direkt vom Hersteller. Dadurch können wir teure Zwischenhändler umgehen und die Ware zu einem sehr günstigen Preis anbieten. Das schätzen unsere Kunden sehr.“

Neben dem lokalen Geschäft betreibt das Ehepaar Erbar auch einen Online-Handel. „Unsere Kunden sitzen in vielen Ländern der Welt“, erklärt Daniela Erbar. „Wir liefern sogar bis nach Gran Canaria.“

Die geschäftlichen Aufgaben hat das Paar klar unter sich aufgeteilt. Während Martin Erbar sich als Inhaber um die Bestellungen und den Einkauf kümmert, ist Daniela Erbar als Geschäftsführerin für das Tagesgeschäft zuständig.

Neben dem Online-Versand bereitet ihr besonders der persönliche Kontakt zu den Kunden Freude. „Unsere Kunden schätzen das vielfältige Sortiment“, sagt sie. „Bei uns sind alle Produkte individuell und es kommen ständig neue hinzu. Wir besticken die verschiedensten Textilien und kein Produkt gleicht am Ende dem anderen. Das sorgt immer für Abwechslung.“

Besonders zufrieden sind beide mit dem Service der NEUE LÜBECKER. „Für uns war die Gewerbeimmobilie der NL ein wahrer Glücksgriff“, sagt Daniela Erbar begeistert. „Nachdem wir uns für die Räumlichkeiten am Holsatenring entschieden hatten, haben die Mitarbeiter der NL alle Hebel in Bewegung gesetzt, sodass wir bereits zwei Monate früher als geplant mit unserem Geschäft dort einziehen konnten. Dafür waren wir sehr dankbar. Und auch wenn wir Wünsche haben, ist sofort jemand zur Stelle“, berichtet sie. Für die Zukunft wünscht sich das Ehepaar Erbar weiterhin viele Kunden für die „ABC-Truhe“ und mal wieder einen gemeinsamen Urlaub mit dem Wohnmobil und den zwei Hunden. ■

Mit viel Freude bei der Arbeit –  
Antje Westfal (links im Bild) und ihr Team.



# FARBEN- FROHE ARBEITS- TAGE

IM FRISEURSALON  
HAARWERK IN BÜCHEN

„Ich liebe meinen Beruf“, erklärt sie strahlend. „Besonders der Kontakt zu meinen Kunden bereitet mir viel Freude. Als Friseur lernt man die Menschen intensiv kennen und baut über die Jahre ein ganz besonderes Vertrauensverhältnis auf. Dabei sind kein Tag und kein Kunde wie der andere. Unsere Arbeit geht weit über das Haarschneiden hinaus. Wir sind Zuhörer, manchmal Kummerkasten und verhelfen den Kunden nicht nur zu einer neuen Frisur, sondern oft auch zu mehr Selbstwertgefühl. Das macht den Beruf so abwechslungsreich und ist gleichzeitig das Schöne daran. Es ist mehr als ein Handwerk“, erklärt die heutige Inhaberin des Salons HAARWERK in Büchen. An eine Selbstständigkeit hatte sie eigentlich nie gedacht. „Meine Familie hat mich damals bestärkt, diesen Schritt zu gehen. Ich selbst hatte das eigentlich überhaupt nicht geplant“, sagt sie lachend.



Im HAARWERK werden die individuellen  
Wünsche der Kunden wahr.



*IM ALTER VON 16 JAHREN  
ERLERNT ANTJE WESTFAL DEN  
FRISEURBERUF. ANSCHLIESSEND  
SAMMELTE SIE ALS ANGESTELLTE  
IN SCHWARZENBEK ERFAHRUNG  
IN DIESEM METIER.*

Inzwischen feierte das HAARWERK bereits seinen fünften Geburtstag. „Ich weiß noch genau, wie ich mir damals meinen heutigen Laden in Büchen ausgesucht habe. Niemals hätte ich gedacht, dass man daraus etwas so Tolles gestalten könnte! Aber dank der großartigen Unterstützung der NEUE LÜBECKER konnte innerhalb kürzester Zeit alles renoviert und umgebaut werden. Alle meine Wünsche wurden dabei berücksichtigt. Parallel zum Umbau habe ich damals meine Meisterprüfung in Schwerin absolviert. Daher war es eine sehr stressige Zeit und ich bin froh, so tolle Hilfe

und Rückhalt durch meine Familie, die Handwerkskammer und auch durch die NEUE LÜBECKER erhalten zu haben.“ Gemeinsam mit ihrer Kollegin und zwei Auszubildenden betreut Antje Westfal ihre Kunden mit großer Leidenschaft. Besonders stolz ist sie darauf, dass ihr Sohn Paul ebenfalls in ihre Fußstapfen tritt und den Friseurberuf in ihrem Salon erlernt. „Ich freue mich sehr, mein Wissen an meinen Sohn weitergeben zu dürfen, und unterstütze ihn sehr gern beim Erreichen seiner beruflichen und natürlich auch seiner privaten Ziele.“

Für die Zukunft wünscht sich Antje Westfal weiterhin viele zufriedene Kunden in ihrem Salon und dass sie ihren Beruf noch lange ausüben kann. ■

## STÄDTEVIELFALT IM NORDEN



## AHRENSBURG SCHLOSS-STADT MIT VIEL NATUR

Mit knapp 34.000 Einwohnern ist Ahrensburg die größte Stadt des Landkreises Stormarn in Schleswig-Holstein. Die Nähe zu Hamburg und die gute Anbindung an die Autobahn A1 machen Ahrensburg als Standort für Unternehmen attraktiv und sorgen für Arbeitsplätze vor Ort. Viele kleine und große, nationale und internationale Firmen haben sich in dem Gewerbegebiet der Metropolregion Hamburg niedergelassen.

Neben der guten Lage bietet die Stadt ihren Bewohnern sämtliche Versorgungseinrichtungen sowie ein gut ausgebautes Schulnetz von der Grundschule bis zu den weiterführenden Schulen.

Mehrere Naturschutzgebiete im Süden Ahrensburgs laden zur Erholung und zu Ausflügen ins Grüne ein. Auch in der Stadt selbst werden die Grünanlagen liebevoll gestaltet und gepflegt und sorgen für ein einladendes Stadtbild und viel frische Luft. Im Sommer lockt das Naturbad Bredenbeker Teich zum Baden und an den kälteren Tagen bietet das Freizeitbad badlantic mit verschiedenen

Indoor- und einem Outdoor-Becken viel Platz für vergnügliche Stunden im Wasser. Eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten des Bundeslandes Schleswig-Holstein und Ziel für viele Besucher ist das Ahrensburger Schloss, das im Stil der Renaissancearchitektur errichtet wurde. Das Schloss-Museum mit seiner schneeweißen Fassade und der malerischen Kulisse ist ganzjährig für Besichtigungen geöffnet.

Die NEUE LÜBECKER bietet in Ahrensburg in insgesamt 1.512 Wohnungen Platz zum Leben. Mitgliedern und Interessenten steht vor Ort außerdem unser ServiceCenter in der Hermann-Löns-Straße offen.

Im Jahr 2017 konnten wir in Reeshoop, dem mit 848 Wohnungen größten Quartier der NL in Ahrensburg, den zweiten Bauabschnitt im Zuge unserer umfangreichen Quartiersneugestaltung abschließen. Insgesamt 126 Genossenschaftswohnungen wurden hier zusätzlich gebaut. Mit dem dritten Bauabschnitt starten wir 2018, um mit 77 weiteren Wohnungen modernen und komfortablen Wohnraum in Ahrensburg zu schaffen.



# BRILLENVIELFALT UND VIEL KNOW-HOW

BEI „BRILLENMODE JOHANN-TO-SETTEL“  
IN AHRENSBURG



---

*FAMILIENBETRIEB MIT TRADITION.  
JANIENE UND WILFRIED JOHANN-TO-SETTEL  
AUS AHRENSBURG.*



*Neben den neuesten Brillenmodellen können die Kunden bei „Brillenmode Johann-to-Settel“ auch dieses hundertjährige Fernglas sowie Brillen aus dem 18. Jahrhundert bestaunen.*

Bereits seit 45 Jahren existiert das inhabergeführte Brillengeschäft „Brillenmode Johann-to-Settel“ in der Ahrensburger Innenstadt. Seit Januar 2018 wird der Familienbetrieb von Optikermeisterin Janiene Johann-to-Settel geleitet. Sie tritt damit in die Fußstapfen ihres Vaters Wilfried.

„Ich bin in unserem Geschäft aufgewachsen“, sagt sie lachend. „Nachdem ich meine Ausbildung in Köln und einige Gesellenjahre in der Schweiz absolviert hatte, stand für mich schnell fest, dass ich in unserem Betrieb arbeiten möchte“, erklärt sie.

„Inzwischen bin ich seit gut zwanzig Jahren im Unternehmen. Dass ich meinen Vater eines Tages ablösen würde, steht noch gar nicht allzu lange fest. Im Moment befinden wir uns in der Übergangsphase und lernen nach wie vor beide viel voneinander.“

Mehr als 2.000 Brillengestelle stehen den Kunden zur Auswahl. „Wir legen viel Wert auf die Qualität der einzelnen Produkte und auf eine gute, vertrauensvolle Beziehung zu unseren Lieferanten“, erklärt die frischgebackene Inhaberin. „Auch das fachliche Wissen unserer sechs Mitarbeiter ist uns wichtig. Bei uns arbeiten ausschließlich ausgebildete Optiker, die regelmäßig Schulungen besuchen, um sich weiterzubilden. Jeder unserer Mitarbeiter betreut seinen eige-

nen Kundenkreis. Durch unser langjähriges Bestehen kennen wir teilweise mehrere Generationen einer Familie und deren „Brillengeschichten“, sagt Janiene Johann-to-Settel.

Neben Brillen bietet das Geschäft auch die individuelle Anpassung von Kontaktlinsen an. „Bei uns ist kein Tag wie der andere. Jede Geschichte unserer Kunden ist anders, jede Brille individuell und jede Situation verschieden. Wir fertigen alle Brillen selbst an. Die Rohlinge werden nachts geliefert und in unserer Werkstatt passgenau von Hand bearbeitet.“ In ihrer Mittagspause nimmt sich die Mutter einer Tochter gerne Zeit für gemeinsame Mittagessen mit der Familie und einen Spaziergang an der frischen Luft mit den Familienhunden. Ihr eigener Hund sowie der Hund ihres Vaters gehören zum festen Inventar des Geschäftes.

„Die Hunde dürfen mit zur Arbeit und haben ihren Platz in der Werkstatt. Manchmal schaffen sie es aber auch unmerkelt in den Verkaufsraum“, sagt sie lächelnd.

Mit dem Service der NEUE LÜBECKER ist Janiene Johann-to-Settel absolut zufrieden. „Die NL ist immer kooperativ und lösungsorientiert. Wir haben stets einen direkten Ansprechpartner und bekommen bei allen Themen schnelle Rückmeldungen.“ ■



# MULTIKULTURELLE VIELFALT

Marlies Hennings ist seit 2012 Leiterin der „AWO Kita Stoltenstraße“ in Hamburg-Horn. In ihrer Funktion kümmert sie sich unter anderem um Personalangelegenheiten, trägt die Budgetverantwortung, übernimmt den Kontakt zu Behörden und ist die erste Ansprechpartnerin für interessierte Familien.

„Neue Familien werden von uns intensiv beraten und betreut. Gerade in der heutigen Zeit, in der die Großeltern oft nicht in derselben Stadt leben und gegenseitige Nachbarschaftshilfe nicht mehr so intensiv betrieben wird,

übernimmt die Kita eine wichtige Funktion. Wir möchten den Kindern ein Gefühl von Zuhause vermitteln und ein Umfeld schaffen, in dem sie Struktur, Sicherheit und Fürsorge ebenso wie Freiheit und Raum für die eigene Entwicklung finden.

Die „Kita Stoltenstraße“ befindet sich inmitten eines Quartiers der NEUE LÜBECKER und besteht bereits seit 21 Jahren. 86 Kinder aus mehr als 20 Nationen kommen hier zusammen. 16 pädagogische Fachkräfte betreuen sie.

„Wir haben Kinder aus der Türkei, Russland, Frankreich, Afghanistan, Korea und anderen Ländern. Die vielen Nationalitäten sind für alle ein absoluter Gewinn“, betont Marlies Hennings. „Die Verständigung der Kleinen funktioniert hervorragend. Kinder sind von Natur aus kompetent.“



*Mit viel Freude, Herzblut und Engagement bei der Sache – Marlies Hennings, Leiterin der AWO Kita Stoltenstraße.*



## IN DER AWO KITA STOLTENSTRASSE

tent und lernen alles aus sich selbst heraus. Die fremdsprachigen Kinder erlernen die deutsche Sprache ganz selbstverständlich auf spielerische Art und Weise.“

Es ist uns aber auch sehr wichtig, dass die Kinder einen intensiven Kontakt zu ihrer Heimatsprache behalten. Deshalb ermutigen wir die Eltern, aktiv mit ihren Kindern in der Muttersprache zu kommunizieren. Auch unsere pädagogischen Fachkräfte decken verschiedene Fremdsprachen ab und können teilweise als Dolmetscher auftreten“, erklärt sie.

„Wir geben allen Kindern den größtmöglichen Freiraum für ihre Entwicklung. Unsere pädagogischen Fachkräfte werden auf Fortbildungen regelmäßig weitergebildet und ermutigen die Kinder zur Partizipation, stärken das Mitspracherecht und die Selbstständigkeit der Kleinen“, führt sie fort.

„Als Kita sind wir außerdem sehr froh, die NEUE LÜBECKER als Vermieter unterstützend zur Seite zu haben. Bei Fragen oder Problemen mit dem Gebäude erhalten wir immer schnelle und kompetente Hilfe. 2017 unterstützte uns die Genossenschaft sogar mit geräuscharmen Flüsterrädern für unsere Bobby-Cars. Hierfür möchten wir uns herzlich bedanken! Wir freuen uns auch zukünftig auf die Zusammenarbeit mit der NL“, ergänzt Marlies Hennings. ■



# MEHR SERVICE BEI DER NEUE LÜBECKER

**2017 KONNTEN WIR DIE SERVICELEISTUNGEN FÜR  
UNSERE MITGLIEDER NOCH WEITER AUSBAUEN UND UM  
EINIGE NEUHEITEN ERWEITERN. BESONDERS IM  
ONLINE-BEREICH SIND WIR WEITERHIN SEHR AKTIV  
DAMIT BEFASST, INNOVATIVE LÖSUNGEN ANZUBIETEN, DIE  
WIR IHNEN IM FOLGENDEN VORSTELLEN:**

## LIVE- CHAT

Über unsere Homepage können Mitglieder und Interessenten seit 2017 direkt mit uns chatten und uns so ihre Anliegen mitteilen oder Fragen stellen. Die Chatfunktion ist auf der Startseite unserer Website zu finden und so für jedermann leicht zugänglich. Mit diesem Chat bietet die NEUE LÜBECKER einen weiteren dienstleistungsorientierten Kommunikationsweg an, der die bisherigen Kontaktmöglichkeiten per Telefon oder E-Mail, via Rückrufwunsch oder über das bestehende Mitgliederportal ergänzt.

Während der Geschäftszeiten stehen über den Online-Chat qualifizierte Mitarbeiter für die Beantwortung der Fragen zur Verfügung. Sie gehen gezielt auf die jeweiligen Belange und Wünsche ein. Die Idee zu der Chat-Funktion entstand im Rahmen der 2017 durchgeführten Mitgliederbefragung. Sie zeigt, wie sehr die NEUE LÜBECKER bestrebt ist, die Erreichbarkeit ihrer Mitarbeiter weiter zu verbessern.

## DIGITALE AUSHANG- KÄSTEN

Auch in den Treppenhäusern unseres Neubauprojektes in Ahrensburg-Reeshoop geht es seit 2017 digital zu. Die bisherigen Papieraushänge haben wir durch moderne Monitore mit Touchscreen-Funktion ersetzt. Diese informieren unsere Mitglieder über wichtige Termine und Neuigkeiten aus dem Unternehmen. Zudem geben sie Auskunft über die richtigen Ansprechpartner und nennen alle wichtigen Notfallnummern. Auch Ankündigungen von Mieter zu Mieter und Schadensmeldungen sind darüber möglich.

Die digitalen Aushangkästen stehen nicht nur für technischen Fortschritt, sie tragen auch zu einem modernen Erscheinungsbild der Wohnhäuser bei.

Seit 2017 berichten wir zwei Mal jährlich in unserem Newsletter über die neuesten Entwicklungen unserer Genossenschaft und regional verschiedene Themen. Der Newsletter kann über unser Mitgliederportal abonniert werden; er wird zudem an alle Mitgliedervertreter der NEUE LÜBECKER versandt.

Die Abonnenten informieren wir über aktuelle Bauprojekte, geplante Bauvorhaben und über die neuesten Entwicklungen wie zum Beispiel die Einführung neuer Services. Damit fördern wir die Transparenz über die Aktivitäten der NL und stärken gleichzeitig die Bindung zu unseren Mitgliedern.

## NEWS- LETTER

## MITGLIEDER- BEFRAGUNG

Die Meinung und das Feedback unserer Mitglieder sind uns ständige und wichtige Anliegen. Daher haben wir auch 2017 wieder eine größere Mitgliederbefragung durchgeführt. Die Rücklaufquote dieser Befragung betrug 57 %. Das Resultat zeigte, dass fast 95 % der Befragten mit der NEUE LÜBECKER zufrieden bis sehr zufrieden sind. Dieses Ergebnis freut uns sehr, ist für uns aber natürlich kein Grund, unsere Bemühungen und Aktivitäten zukünftig zu reduzieren. Im Gegenteil.

Wir wollten nicht nur wissen, wie zufrieden unsere Mitglieder sind, sondern haben sie auch gebeten, uns ihre Einschätzung zu unseren Kundenservices und Informationsangeboten, zum Thema Sicherheit, zur Reinigung und Abfallbeseitigung, zum Ablauf bei Schadensmeldungen, zu ihrer Wohnung, zum eigenen Wohngebäude und zu den Außenanlagen mitzuteilen.

Die gewonnenen Ergebnisse haben wir sorgfältig geprüft und ausgewertet. Sie dienen uns als richtungsweisende Grundlage bei der Planung zukünftiger Maßnahmen, die die weitere Verbesserung unserer Mitgliederzufriedenheit zum Ziel haben. Allen teilnehmenden Mitgliedern danken wir herzlich für ihre aktive Unterstützung!

## NACHVER- MIETUNGS- BEFRAGUNG

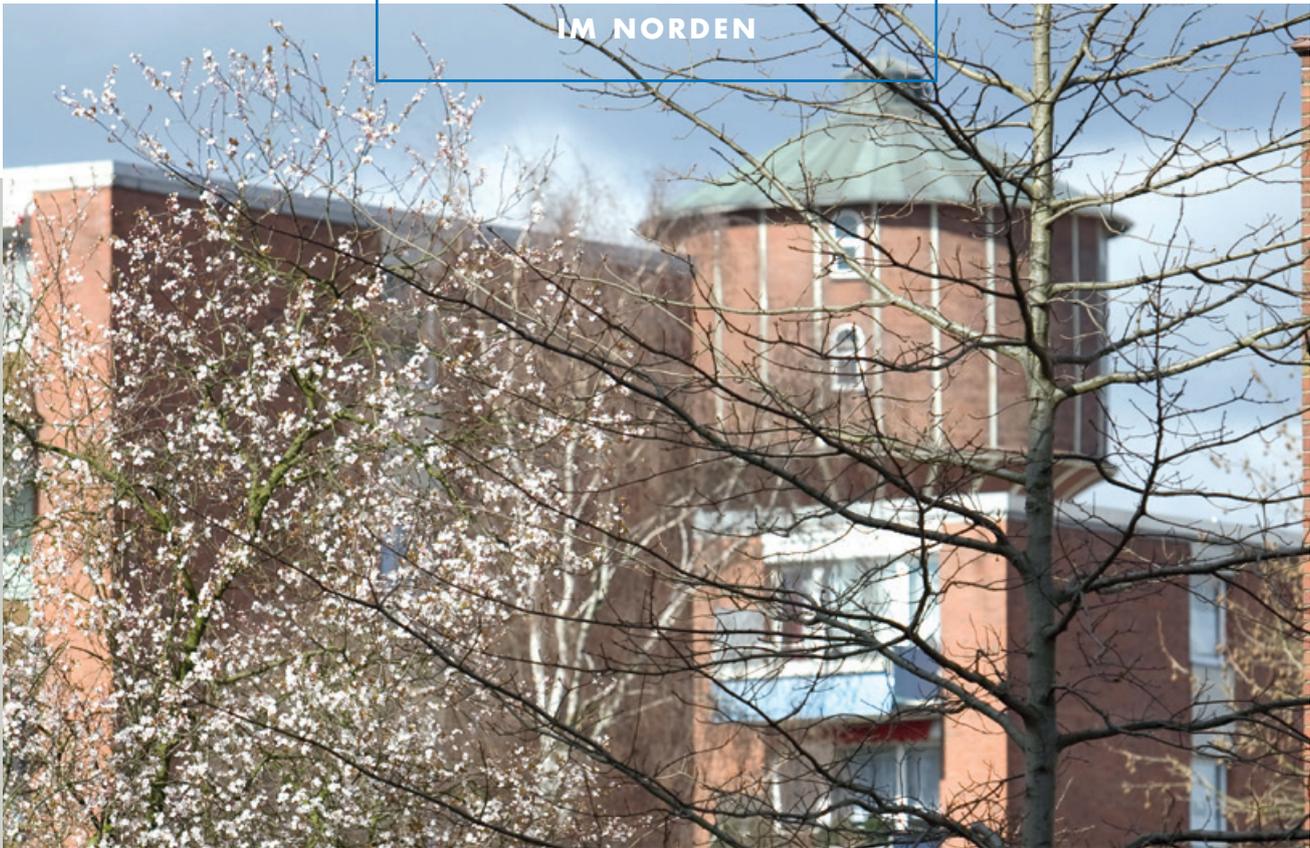
Uns ist sehr wichtig, dass Neumitglieder sich schnell und gut einleben können. Daher befragen wir sie einen Monat nach ihrem Einzug zu ihrer Zufriedenheit mit der von ihnen bezogenen Wohnung, mit dem Wohnungsumfeld und natürlich auch mit unseren Serviceangeboten.

Die Ergebnisse dieser Befragungen werten wir intensiv aus. Die gewonnenen Erkenntnisse nutzen wir, um uns kontinuierlich weiterzuentwickeln und Abläufe im Sinne unserer Mitglieder zu optimieren. Im Jahr 2018 führen wir diese Qualitätssicherung natürlich weiter durch. Dabei greifen wir auf die Unterstützung des Hamburger Unternehmens AktivBo zurück. Mit einem detaillierteren Fragebogen wollen wir die bisherige Rücklaufquote von knapp 25 % weiter erhöhen und noch bessere Ergebnisse für unsere Mitglieder erzielen.

Für das Jahr 2018 haben wir uns vorgenommen, auch auf Facebook über die NEUE LÜBECKER zu berichten. Auf einem eigenen Account werden wir über Projekte und Neuigkeiten informieren und für Anfragen unserer Mitglieder und Interessenten zur Verfügung stehen. Natürlich freuen wir uns auch auf den persönlichen Austausch über dieses soziale Netzwerk.

## WAS KOMMT ALS NÄCHSTES?

**STÄDTEVIELFALT  
IM NORDEN**



**ELMSHORN  
VIELE RADWEGE, VIEL NATUR  
UND MUSIK**

1.936 Wohnungen bewirtschaftet die NEUE LÜBECKER in Elmshorn im Landkreis Pinneberg. Unser ServiceCenter in der Westerstraße befindet sich direkt im Herzen der 49.000 Einwohner-Stadt. Im Zentrum liegt auch das bekannteste Bauwerk Elmshorns, die Kirche St. Nikolai. Sie ist regelmäßig für Besucher geöffnet und wird seit 2013 aufwendig saniert. Die Kirche wurde im gotischen Stil erbaut und beeindruckt mit einer barocken Ausstattung und vielen Verzierungen des hölzernen Tonnengewölbes.

Ein weiteres Wahrzeichen der Stadt ist der Elmshorner Wasserturm. Mit seinen 45 Metern Höhe sicherte er früher die Wasserversorgung der Stadt. Heute beherbergt er eine Kerzenzieherei und ist ein beliebter Ort für Hochzeitszeremonien. Elmshorn liegt direkt an Krückau, einem Nebenfluss der Elbe. Im Hafen liegt der Traditionsegler „Gloria“ vor Anker und lädt zu Touren auf der Krückau sowie der Elbe und ihren Nebenflüssen ein. Auch zu Land bietet Elmshorn vielfältige Unternehmungsmöglichkeiten. Sowohl in der Stadt als auch im

Umland gibt es viele Radwege für ausgedehnte Fahrradtouren. Für Spaziergänge lohnt sich ein Ausflug in den Stadtpark. Musikbegeisterte Elmshorner kommen in der Stadt ebenfalls auf ihre Kosten. Elmshorn ist seit Jahren feste Spielstätte des Schleswig-Holstein Musikfestivals. Seit 2008 findet zudem die Elmshorn-Gala statt. Hier zeigen Sänger, Chöre und Orchester ihr musikalisches Repertoire. Kultur-Fans kommen im Stadttheater, das regelmäßig seine Bühne für Gastschauspiele öffnet, in den Genuss verschiedenster Stücke. Auf der Dittchenbühne bietet das Ensemble Elmshorn eigene abwechslungsreiche Programme an. Alles in allem ist Elmshorn eine lebenswerte Stadt mit viel Freizeitpotenzial. Auch die NEUE LÜBECKER engagiert sich hier gern: Unsere Gebäude in der Friedensstraße / Friedensallee haben wir in den vergangenen zwei Jahren umfangreich modernisiert. Um nur einige der Maßnahmen zu nennen: Wir haben die Häuser mit einer neuen, gedämmten Fassade versehen und zudem die Fenster, das Dach, die Heizung sowie diverse Leitungen im Inneren der Gebäude erneuert.

# BAU PROJEKTE NEUE LÜBECKER

**TRITTAU**  
LÜTJENSEER  
STR. 11 A-D

## 24

### WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **1.587 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **2,4 MIO. €**

#### MODERNISIERUNG

Energetische Modernisierung, Treppenhaussanierung, Erneuerung Hauseingangstür und Briefkastenanlage, Kelleraußenwandabdichtung, Umgestaltung/Erneuerung der Außenanlagen, Ausstattung mit Glasfaserleitungen und Wasserzählern

FERTIGSTELLUNG  
**FRÜHJAHR 2018**

**SCHWARZENBEK**  
UNSERE LICHTUNG

## 60

### WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **3.700 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **9,9 MIO. €**

**NEUBAU MIT SERVICERÄUMEN**  
Blockheizkraftwerk, Lage mitten im Grünen und doch sehr zentral, ehemaliges Hallenbadgelände

FERTIGSTELLUNG  
**MAI 2018**

**NORDERSTEDT**  
RÖNTGENGANG

## 20

### WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **1.430 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **3,97 MIO. €**

**NEUBAU** Starterhaus im Zuge der Quartiersgestaltung im Friedrichsgaber Weg / Röntgengang

BAUSTART **SEPTEMBER 2017**

**AHRENSBURG**  
OHLENDAMM

## 44

### WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **3.200 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **11,13 MIO. €**

**NEUBAU MIT TIEFGARAGE**  
2 Gehminuten bis zur U-Bahn-Haltestelle, im Herzen von Ahrensburg

BAUSTART **SEPTEMBER 2017**

**GEESTHACHT  
AM HAFER-  
BERG 21**

**AHRENSBURG  
REESHOOP**

# 12 WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **851 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **2,42 MIO. €**

**NEUBAU** Aufzug, barrierefreie  
Wohnungen, Fernwärme

BAUSTART  
**FRÜHJAHR 2018**

**GEESTHACHT  
AM HAFER-  
BERG 17**

# 77 WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **5.000 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **14,65 MIO. €**

**NEUBAU**  
Innenstadtmah, Energiesparend durch  
effiziente Wärmedämmung, Aufzug  
von der Tiefgarage bis direkt vor die  
Wohnung, großzügige Grünanlagen

BAUSTART  
**FRÜHJAHR 2018**

**SCHWERIN  
LÜBECKER STR.**

**LÜBECK-  
TRAVEMÜNDE  
RELING UND  
AM HECK**

# 49 WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **3.500 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **12,27 MIO. €**

**NEUBAU MIT  
TIEFGARAGE**  
10 Gehminuten bis zum Strand,  
im Herzen von Travemünde,  
energieeffizientes Wohnen mit  
eigenem Blockheizkraftwerk

BAUSTART  
**FRÜHJAHR 2018**

# 16 WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **1.100 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **1,7 MIO. €**

**MODERNISIERUNG**  
Aufstockung eines bestehenden  
Gebäudes, Aufzug, barrierefreie  
Wohnungen, Fernwärme

BAUSTART **2017**

# 65 WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE **4.095 M<sup>2</sup>**  
KOSTEN **12 MIO. €**

**NEUBAU** Fußbodenheizung, Fernwärme,  
unmittelbare Nähe zum ServiceCenter

BAUSTART **SOMMER 2018**

# IMPRESSUM

## COPYRIGHT

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

*Telefon: 0451 1405-0 · [info@neueluecker.de](mailto:info@neueluecker.de), [www.neueluecker.de](http://www.neueluecker.de)*

### **Texte**

*Christin Holter*

### **Fotos**

*Rebecca Jesse*

### **Gestaltungskonzept**

*Kommunikationsdesign-Björn Hinze*

### **Druck**

*Rügendruck GmbH Putbus*







UNSERE

# VIELFALT

GESCHÄFTSBERICHT

NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT E.G.

2017

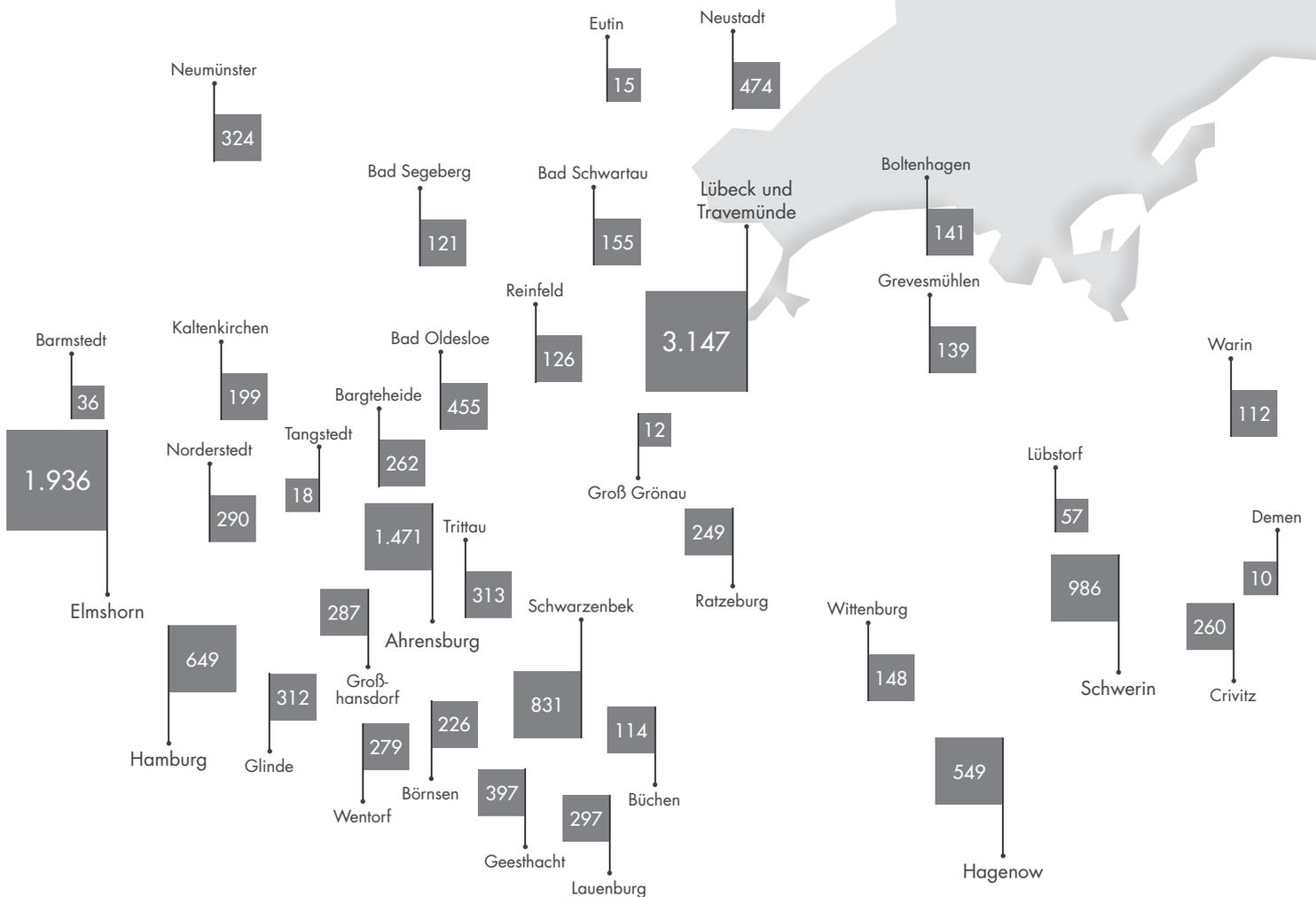


# INHALTSVERZEICHNIS

<i>Seite 04</i> — <b>ÜBERSICHT DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER</b>	<i>Seite 30 - 31</i> — <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b>
<i>Seite 05</i> — <b>AUF EINEN BLICK</b>	<i>Seite 32 - 33</i> — <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>
<i>Seite 06 - 09</i> — <b>WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2017</b>	<i>Seite 34 - 35</i> — <b>MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG</b>
<i>Seite 10 - 17</i> — <b>LAGEBERICHT</b>	<i>Seite 36</i> — <b>ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2017</b>
<i>Seite 18 - 19</i> — <b>BILANZ</b>	<i>Seite 37</i> — <b>WOHNUNGSBESTAND</b>
<i>Seite 20 - 21</i> — <b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<i>Seite 38</i> — <b>IMPRESSUM</b>
<i>Seite 22 - 29</i> — <b>ANHANG</b>	

# ÜBERSICHT

## DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER



# AUF EINEN BLICK

## NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

<b>SITZ DER GENOSSENSCHAFT</b>	Lübeck
<b>GRÜNDUNG</b>	14. November 1949
<b>EINTRAGUNG</b>	Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207
<b>GESCHÄFTSZWECK</b>	„Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“

### KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

	2017 T€	2016 T€
Bilanzsumme	720.078	708.198
Liquide Mittel (mit Bausparguthaben)	10.897	12.006
Anlagevermögen	680.641	667.696
Eigenkapital	244.540	232.961
Umsatzerlöse	103.010	100.205
Jahresüberschuss	8.495	8.775
Cashflow	27.128	26.522
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.397	15.331
- davon öffentlich gefördert (Whg.)	3.550	3.748
Flächen in qm per 31.12.	964.046	958.810
Umsatzerlöse aus Mieten	75.359	73.352
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	56.166	50.464
Instandhaltung (€/qm)	25,96	23,07
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.769	17.487
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	172	178
- davon ganztags tätig	116	121
- davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	56	57

# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2017

DIE WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN  
STELLEN SICH AUS SICHT DER NEUE LÜBECKER WIE FOLGT DAR:

## A) PREISSTABILITÄT

DEUTLICHER ANSTIEG DER  
PREISE FÜR ENERGIE UND  
IM BAUGEWERBE

Die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2017 belief sich gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex auf rd. 1,8 %.

Ohne Berücksichtigung von Energie betrug die Preissteigerung für Verbraucher rd. 1,3 %. Verteuert haben sich u.a. die Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke um 2,7 % sowie die Wohnungsmieten um 1,7 %. Die Konsumenten mussten im Jahre 2017 mit rd. 3,7 % deutlich mehr für Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie Kraft- und Schmierstoffe zahlen, was mit einer erwarteten Ölförderungskürzung aufgrund der politischen Konflikte im Nahen Osten sowie der Ausweitung der Nachfrage nach Energie in Zusammenhang steht. Für das Jahr 2018 rechnet die Deutsche Bundesbank u.a. wegen der Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar, in welchem die Rohölpreise gehandelt werden, mit einem geringeren Preisanstieg als im vergangenen Jahr.

Im Baugewerbe führte der gestiegene Auftragseingang im Tief- und Hochbau, dem begrenzte Kapazitäten gegenüberstehen, zu einer Verteuerung. Dabei ergab sich in den Monaten August 2016 bis August 2017 eine Preissteigerung bei den Bauleistungen von rd. 3,3 %.

## B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD –

WEITER HERAUSRAGEND  
GUTE LAGE

Die anhaltend gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2017 dazu bei, dass die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio. im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 44,7 Mio. im Oktober 2017 stieg. Gegenüber dem Oktober des Vorjahres ergab sich ein Zuwachs von 0,7 Mio. Beschäftigten. Der Anstieg der Erwerbstätigen wird unverändert überwiegend durch sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse gestützt.

Einer konjunkturbedingt weiter hohen Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften sowohl

im gewerblichen als auch im Dienstleistungssektor steht die immer stärker werdende Verknappung des Angebots an Arbeitskräften bedingt durch den demografischen Wandel gegenüber. Trotz der Verbesserung der Arbeitsbedingungen mit der Möglichkeit der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf wird die Erwerbsbeteiligung, die bereits heute im internationalen Vergleich ein hohes Niveau erreicht hat, zukünftig nur begrenzt zu einer Erhöhung des Arbeitskräfteangebots führen. Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, ist die Arbeitslosenquote noch einmal gegenüber im Jahresvergleich 2016/2017 um 0,3 %-Punkte auf 6,0 % gesunken. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4 %. Auch in Mecklenburg-Vorpommern konnte die Arbeitslosigkeit im Jahresvergleich 2016/2017 deutlich um 1,1 %-Punkte auf 8,6 % reduziert werden.

## C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT –

HOHER EXPORTÜBERSCHUSS

Mit prognostizierten 250 Milliarden € Exportüberschuss liegt Deutschland weiter im Außenhandel vor China. Dies resultiert vor allem aus dem Warenhandel, bei denen die Exporte die Importe übersteigen. Die gestiegene Nachfrage aus dem Ausland kommt vor allem aus den USA. Zudem stärkt der wirtschaftliche Aufschwung der Länder des Euroraums die Nachfrage aus dem Ausland. Der Exportüberschuss ist verbunden mit einem Kapitalexport, d. h. Deutschland ist per Saldo ein Nettogläubiger gegenüber dem Ausland. Dies erklärt die hohe Verschuldung anderer europäischer Staaten. Somit bleibt die Werthaltigkeit der kaum verzinslichen Forderungen, die durch den langanhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, unverändert ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung. Außerdem gefährdet die Verhängung von Strafzöllen der USA das weltweite Wachstum sowie den hohen deutschen Exportüberschuss.

## D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM – DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT WÄCHST WEITER KRÄFTIG

Die Lage der deutschen Wirtschaft ist bestimmt durch einen langen Aufschwung, der sich in einem optimistischen Verbrauchervertrauen, einer ausgezeichneten Lage am Arbeitsmarkt und den hohen Exportüberschüssen zeigt. Ausgedrückt wird die gute Stimmung in der Wirtschaft im Ifo-Geschäftsklimaindex im verarbeitenden Gewerbe des Monats November, der im November 2017 ein Rekordhoch nach der Wiedervereinigung Deutschlands erreicht hat.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 2,2 Prozentpunkte. Im Baugewerbe gibt es weiter eine sehr hohe Nachfrage, die auf begrenzte Kapazitäten stößt. Das Bauhauptgewerbe hat weiterhin einen sehr hohen Auftragsbestand, welcher zukünftig die Auslastung der Handwerksbetriebe sichern wird.

Für das Jahr 2018 rechnen führende Wirtschaftsinstitute für Deutschland mit einem Wachstum von 2,5 %. Die positive Stimmung wird durch den Ifo-Geschäftsklimaindex des Monats November 2017 ausgedrückt, der vor allem für die Industrie und den Großhandel Rekordwerte zeigt.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die wieder ansteigenden Energie- und Rohstoffpreise sich auf die Kaufkraft und damit auf die Binnen-nachfrage auswirken werden.

Aufgrund der ausgelasteten Kapazitäten planen die Industrieunternehmen Preiserhöhungen.

Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzen die Unternehmen nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein im Herbst 2017 optimistisch ein. Besonders positive Erwartungen haben u.a. die Bauwirtschaft und die Hersteller von Investitionsgütern sowie von Ge- und Verbrauchsgütern.

In Mecklenburg-Vorpommern hielt lt. Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2017 der positive Trend des Wirtschaftswachstums an.

Preisbereinigt stieg im 1. Halbjahr das Bruttoinlandsprodukt um 1,3% und lag damit zwar unter dem Bundesdurchschnitt, aber im Rahmen der Entwicklung der neuen Bundesländer.

Risiken für die konjunkturelle Entwicklung werden weiterhin durch die weltweit hohe Verschuldung von Staaten gesehen. So sind insbesondere die Entwicklungsländer gefährdet. Eine Entwicklung, die durch den demografischen Wandel weltweit noch verschärft wird. Risiken für die konjunkturelle Entwicklung bestehen in Europa wegen der offenen politischen Fragen, die sich beispielsweise aus dem EU- Austritt Großbritanniens, der möglichen Abspaltung Kataloniens von Spanien sowie durch die Justizreform in Polen ergeben, gegen die seitens der EU ein Sanktionsverfahren eingeleitet wurde. Durch die Verhängung von Strafzöllen durch die USA bestehen weiter Risiken für das Wachstum der Volkswirtschaft.

## E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN – STARKES ANSTIEGEN DER BAUGENEHMIGUNGEN UND STEIGENDE HAUSHALTSZAHLEN IN BALLUNGSRÄUMEN

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Nach 375.400 Baugenehmigungen im Vorjahr werden für das Jahr 2017 weniger Baugenehmigungen erwartet: In den ersten zehn Monaten des Jahres 2017 sank deren Anzahl um 7,3 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Aktuelle Studien sehen einen jährlichen Bedarf von rd. 400.000 Neubauwohnungen, welcher durch die Bautätigkeit immer noch nicht gedeckt wird. Die Baufertigstellungen betragen in 2016 277.700 Wohnungen. Für das Jahr 2017 wird mit dem Bau von rd. 320.000 Wohnungen gerechnet – deutlich weniger als die Baugenehmigungen.

Dabei ist insbesondere in den Metropolregionen, zu denen auch die Hansestadt Hamburg mit ihrem Umland gehört, die Nachfrage nach Wohnraum hoch, denn Großstädte und Ballungszentren profitieren ganz besonders von der Binnen- und Außenwanderung. Der Anstieg an Baugenehmigungen ist in diesen Regionen nicht ausreichend, um die zusätzliche Nachfrage zu decken. Während die Flüchtlingszuwanderung seit 2016 deutlich rückläufig ist, suchen immer mehr Studierende in den Universitätsstädten bezahlbaren Wohnraum. Damit bleibt der Wohnungsmarkt vor allem in den sogenannten „Schwarmstädten“ mit Universitäten in Zukunft besonders angespannt.

Ferner führen die verschärften Vorschriften zur Energieeinsparung und höhere Grundstückspreise vor allem im Neubau zu höheren Baukosten und somit auch zu steigenden Mieten. Hierbei kompensieren die aktuell niedrigen Finanzierungskosten, die durch das weiterhin niedrige Zinsniveau ermöglicht werden, teilweise die erhöhten Baukosten.

Trotz sinkender Geburtenzahlen wird in den nächsten Jahren immer noch mit einem Anstieg der Haushalte durch Zuwanderung und „Singularisierung“ gerechnet. Hinzu kommt das Abwandern der Bevölkerung von ländlichen Regionen in die Städte. Dabei werden sich die Haushaltsgrößen verkleinern, was mit einer steigenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen einhergeht.

Von dieser Entwicklung profitiert auch das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER, Hamburg und sein Umland, welches einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren hatte. Dazu kommt, dass in den Zentren des Hamburger Umlands die Zahl der Haushalte zuletzt stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen. Daraus ergibt sich besonders in den nächsten 5 Jahren in Schleswig-Holstein ein besonderer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung der Standorte steht die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Vordergrund.

## F) ZINSENTWICKLUNG –

DAS NIEDRIGE  
ZINSNIVEAU BEGÜNSTIGT WEITER  
DIE INVESTITIONEN FÜR UNSERE  
MITGLIEDER

Im März 2016 wurde der Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Zentralbank mit Geld versorgen können, noch einmal um 0,05 % auf historisch niedrige 0,00 % gesenkt.

Trotz gestiegener Inflationserwartungen, guter Konjunktur und einem geldpolitischem Trendwechsel in den USA mit Zinsanhebungen rechnen Experten in Europa bis auf Weiteres mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik, zumal die Schuldenkrise zwar gemildert aber weiterhin nicht gelöst ist. Mit der Einstellung der Anleihenkäufe und damit der Abkehr der expansiven Geldpolitik wird vor Ende 2018 nicht gerechnet. Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Rahmenbedingungen nutzen, um neben der Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben in den nächsten Jahren verstärkt in den Bestand zu investieren sowie durch Umschuldungen und Prolongationen der Kredite die Finanzierungskosten weiter zu senken.

## G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER NEUBAUTÄTIGKEIT

In Ahrensburg sind 44 neue Wohnungen im Gebiet Ohlendamm in U- Bahn Nähe im Bau. Der Baubeginn des Projektes war im September 2017 und dessen Fertigstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Im Jahre 2018 soll mit der Errichtung von 77 weiteren Wohnungen die Erneuerung des Quartiers „Reeshoop“ fortgesetzt werden.

Am Standort Lübeck wurde im Jahre 2016 im Stadtteil Eichholz mit der Errichtung von 119 Wohnungen begonnen, wovon 15 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gefördert werden. Die Maßnahme wird im 2. Quartal 2018 abgeschlossen sein.

In Travemünde ist im Frühjahr 2018 Projektstart für die Errichtung von 49 Wohnungen im Gebiet „Reling/Am Heck“ im ersten Bauabschnitt.

Darüber hinaus plant die Genossenschaft den Bau von 73 Wohnungen, wovon 14 öffentlich gefördert sind, im Gebiet „Auf dem Baggerstrand“ in der Nähe des Fischereihafens. Der Baubeginn ist voraussichtlich im Jahre 2019.

In Schwarzenbek werden im Baugebiet „Im Holtern“ auf dem Grundstück des ehemaligen städtischen Schwimmbades 60 Wohnungen errichtet. Das Projekt wird im Frühjahr 2018 abgeschlossen sein.

Ab dem Frühjahr 2018 werden 62 neue Genossenschaftswohnungen in Schwerin, Lübecker Straße, errichtet, deren Fertigstellung im Jahre 2020 sein soll.

Im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt ca. 140 Wohnungen. Der Baubeginn des „Starterhauses“ mit 20 Wohnungen war im Herbst 2017. Die gesamte Maßnahme soll im Jahre 2022 abgeschlossen werden.

In Scharbeutz sollen 14 Wohnungen im Gebiet „Am Bürgerhaus“ entstehen, wovon 3 vom Land Schleswig-Holstein und 4 weitere durch die Gemeinde gefördert werden. Der Baubeginn ist voraussichtlich im Jahr 2018.

In Geesthacht wird im Rahmen der Quartiersmodernisierung „Am Haferberg“ ein Neubau mit 12 Wohneinheiten als Ersatzbau errichtet werden, der im Jahre 2019 fertiggestellt sein soll.

Bei allen Neubauvorhaben werden innovative und umweltschonende Konzepte für die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

#### MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT

Schwerpunkte der im Jahre 2018 geplanten Modernisierungstätigkeit werden in Ahrensburg das Objekt Manhagener Alle mit der Sanierung des Gebäudes und der Tiefgarage sein. Weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind in den Quartieren Norderstedt, „Friedrichsgaber Weg/Röntgengang“

und in Geesthacht, „Am Haferberg“ geplant bzw. werden fortgesetzt. Weiterer Schwerpunkt der Modernisierungen ist der Standort Elmshorn: In der Friedensallee wird die umfangreiche Modernisierung mit der Tiefgaragensanierung im Frühjahr 2018 abgeschlossen. Darüber hinaus wird in der Wilhelmstraße die umfangreiche Erneuerung von insgesamt zwei Gebäuden fortgesetzt.

Weitere umfangreiche Modernisierungsvorhaben sind in Trittau, Lütjenseer Straße und in Lübeck, Westpreußenring sowie in Wentorf, Reinbeker Weg in der Durchführung.

#### H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Der Service-Gedanke ist fester Bestandteil des Leitbildes der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang hat die Genossenschaft im Februar 2017 mit Unterstützung eines externen Instituts insgesamt 9.000 Mitglieder zu aktuellen Themen, wie beispielsweise die Wohnzufriedenheit, den Service und das Wohnumfeld befragt. Bei einer Rücklaufquote von 57% ergab die Befragung, dass rd. 95% unserer Mitglieder mit der NEUE LÜBECKER zufrieden oder sogar sehr zufrieden sind.

Das Ergebnis wurde mit den Mitarbeitern in mehreren Workshops sehr intensiv ausgewertet und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Services auf den Weg gebracht.

Weitere wichtige Kommunikationsforen für unsere Genossenschaft sind die Vertreterversammlung, die regionalen Vertretertreffen sowie die zahlreichen Mitgliederfeste und Vertreterrunden.

Wir werden die Verbesserungsvorschläge unserer Mitglieder und Interessenten weiter aufnehmen, um den Service noch besser zu machen.

Die NEUE LÜBECKER wird als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands den seit 69 Jahren erfolgreich beschrittenen Weg weiter gehen.

# LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

### GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2017 fortgesetzt.

### OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2017 15.397 Wohnungen sowie 141 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.140 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 3.011 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 66 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 70 neuen Wohnungen in Ahrensburg, 30 Wohnungen in Lübeck und 12 Wohnungen in Schwarzenbek begründet ist. Demgegenüber wurden in Barmstedt zwei Reihenhäuser verkauft. Des Weiteren wurden in Ahrensburg 41 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen, die durch einen Neubau ersetzt werden und durch Stilllegung

wurden 3 Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen.

Kernstandorte sind Lübeck (3.147 Wohnungen), Elmshorn (1.936 Wohnungen), Ahrensburg (1.471 Wohnungen), Schwerin (986 Wohnungen), Schwarzenbek (831 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

### GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2017 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.958.452 qm (Ende 2016: 1.961.708 qm). Davon waren Ende 2017 66.243 qm unbebaut (Ende 2016: 71.491 qm). Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an. Der Grundstücksbestand an Erbbaugrundstücken umfasst unverändert 55.114 qm.

### VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem angrenzenden Umland.

### WESENTLICHE KENNZAHLEN FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

	PLAN 2017 T€	IST 2017 T€	IST 2016 T€
<b>Umsatzerlöse aus Mieten</b> (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	75.168	75.359	73.352
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b> (Fremdkosten)	24.394	24.829	23.153
<b>Zinsaufwendungen</b>	13.347	13.595	14.062
<b>Jahresüberschuss</b>	8.563	8.495	8.775

Darüber hinaus liegt in Schleswig-Holstein eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände.

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 103.010 T€ (im Vorjahr: 100.205 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

#### UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten der fertiggestellten Neubauten realisiert werden. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 6,33 €/qm/Monat (im Vorjahr: 6,21 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,3 % (im Vorjahr: 9,4 %) fast unverändert gegenüber dem Vorjahr.

#### INSTANDHALTUNGS- AUFWENDUNGEN

2017 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Die Mehraufwendungen gegenüber der Wirtschaftsplanung resultieren aus einer im laufenden Geschäftsjahr durchgeführten Budgeterhöhung.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2017 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 25,96 €/qm.

#### ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Planansatz aufgrund der Zuführungen der Pensionsrückstellungen.

Das positive Umfeld für Kreditnachfrager auf den Finanzierungsmärkten konnte für die Beschaffung von günstigen Finanzierungsmitteln genutzt werden. Dabei wurde durch Umschuldungen die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft weiter optimiert und der Durchschnittszinssatz gesenkt.

#### JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 8.563 T€ wurde trotz der gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung mit 8.495 T€ ein nur leicht niedrigeres Jahresergebnis erzielt.

Mehrerträge konnten u. a. durch den Verkauf von zwei Reihenhäusern in Barmstedt erzielt werden.

#### ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand wird die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Damit stärken wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiter.

#### BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2017 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1. VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse in den Vergleichsjahren folgendes Gesamtbild:

#### VERMÖGENSLAGE

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	680.641	94,5	667.696	94,3	12.945
Bausparguthaben (langfristig)	7.361	1,0	7.279	1,0	82
Umlaufvermögen					
- Unfertige Leistungen	26.889	3,7	26.673	3,8	216
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.187	0,8	6.550	0,9	-1.363
	<b>720.078</b>	<b>100,0</b>	<b>708.198</b>	<b>100,0</b>	<b>11.880</b>
Eigenkapital	244.540	34,0	232.961	32,9	11.579
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	9.809	1,4	9.662	1,4	147
- Sonstige Rückstellungen	198	0,0	191	0,0	7
- Verbindlichkeiten	427.641	59,4	428.698	60,5	-1.057
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen u. Rechnungsabgrenzungsposten	37.890	5,2	36.686	5,2	1.204
	<b>720.078</b>	<b>100,0</b>	<b>708.198</b>	<b>100,0</b>	<b>11.880</b>

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 11.880 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,1 %-Punk-

te auf 34,0 % (im Vorjahr: 32,9 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 8.495 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 11.579 T€ erhöht.

### 2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine satzungsmäßig angemessene Dividende von 4% ausgeschüttet werden kann.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Zur Fremdfinanzierung werden in der

Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt. Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht. Weiterhin werden keine Derivate eingesetzt. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehensbedingungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017 T€	2016 T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Periodenergebnis	8.495	8.775
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.534	19.149
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	155	-301
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	96	-88
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-152	-1.013
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>(1)</sup></b>	<b>27.128</b>	<b>26.522</b>
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-211	-582
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.004	1.151
Zinsaufwendungen/-erträge	12.863	13.614
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteueraufwand/-ertrag	232	-14
Ertragsteuerzahlungen (-)/-erstattungen	-134	147
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>40.822</b>	<b>40.778</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	406	1.216
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.156	-29.535
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	0
Auszahlungen auf Bausparverträge	-55	-1.228
Erhaltene Zinsen	28	33
Erhaltene Dividenden	60	60
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-31.716</b>	<b>-29.460</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	5.458	4.646
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.268	-1.320
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.342	19.698
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-) Krediten	-19.252	-17.520
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-844	-1.819
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	55	255
Gezahlte Zinsen	-12.710	-13.257
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-1.077	-954
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-10.296</b>	<b>-10.271</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.190	1.047
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.726	3.679
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.536</b>	<b>4.726</b>

<sup>(1)</sup> DVFA/SG: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT:

	2017 T€	2016 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	40.822	40.778
Zinsaufwendungen	-12.917	-13.673
planmäßige Tilgungen	-19.539	-18.246
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Zinsen	207	416
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Tilgung	287	726
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)</b>	<b>8.860</b>	<b>10.001</b>

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 8.860 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Planung der Ausgaben die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

### MODERNISIERUNG

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2017 8.570 T€ investiert (im Vorjahr: 7.332 T€), die aktiviert wurden.

Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

### MODERNISIERUNG

	T€
Norderstedt, Röntgengang und Friedrichsgaber Weg	2.632
Geesthacht, Am Haferberg	1.396
Elmshorn, Wilhelmstraße	970

### INVESTITIONEN IN MODERNISIERUNGEN

	T€		T€
2012	4.032	2015	7.161
2013	6.394	2016	7.332
2014	4.535	2017	8.570

## NEUBAU

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2017 22.767 T€ (im Vorjahr: 19.979 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 19.342 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

NEUBAU 2017	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Lübeck, Brandenbaumer Landstraße	2018	119	8.505
Schwarzenbek, Im Holtern	2018	60	6.975
Ahrensburg, Ohlendamm	2019	44	2.889

## INVESTITIONEN IN NEUBAUTEN

	T€		T€
2012	30.944	2015	27.568
2013	16.214	2016	19.979
2014	21.299	2017	22.767

## 2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2017 beträgt 8.495 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.753	10.443	310
Betreuungstätigkeit	9	-1	10
Neubau/Modernisierung	-172	21	-193
Finanzergebnis	-1.099	-854	-245
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-313	-273	-40
Neutrales Ergebnis	-451	-575	124
- davon Verkaufstätigkeit	163	1.022	-859
- davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-181	-1.464	1.283
	8.727	8.761	-34
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-232	14	-246
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.495</b>	<b>8.775</b>	<b>-280</b>

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2017 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil.

Der Verbesserung bei den Mieterlösen und dem Zinsaufwand in der Hausbewirtschaftung stehen deutlich gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber.

Das Finanzergebnis ist vor allem durch den höheren Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst.

### 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die NEUE LÜBECKER verwendet ein EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Abteilungen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems der NEUE LÜBECKER ist das zentrale Controlling, welches die ergebnisrelevanten Risiken überwacht. Dieser Bereich wurde in den vergangenen Monaten um ein Projektcontrolling für den Baubereich erweitert, was weiter ausgebaut werden soll.

Weiterer Schwerpunkt des Risikofrüherkennungssystems war eine umfassende Überprüfung und Analyse des Versicherungsschutzes mit Unterstützung eines externen Versicherungsmaklers. Die Handlungsempfehlungen werden von der Genossenschaft geprüft und die Versicherungsverträge bei Bedarf angepasst.

Das Risikomanagementsystem der NEUE LÜBECKER hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens auswirken könnten. Die Genossenschaft wird die Entwicklung der Finanzmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Aufgrund langfristiger Finanzierung der Immobilien der Genossen-

schaft sind gegenwärtig keine Gefährdungen der Finanzlage der Genossenschaft zu erkennen oder zu befürchten.

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gerechnet.

Der Servicegedanke ist fester Bestandteil des Leitbildes der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang hat die Genossenschaft im Februar 2017 mit Unterstützung eines externen Instituts insgesamt 9.000 Mitglieder zu aktuellen Themen, wie beispielsweise die Wohnzufriedenheit, den Service und das Wohnumfeld befragt. Bei einer Rücklaufquote von 57 % ergab die Befragung, dass rd. 95 % unserer Mitglieder mit der NEUE LÜBECKER zufrieden oder sogar sehr zufrieden sind.

Das Ergebnis wurde mit den Mitarbeitern in mehreren Workshops sehr intensiv ausgewertet und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Services auf den Weg gebracht.

Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft ist weiter das Investieren im Bestand, um sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit der NEUE LÜBECKER zu sichern. Weitere Chancen werden im Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen gesehen.

Insbesondere ist in Hamburg und seinem Umland in den nächsten Jahren aufgrund der Zuwanderung weiter mit einem Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum zu rechnen.

Wachsende Haushaltszahlen sind für die meisten Standorte der NEUE LÜBECKER für die nächsten Jahre prognostiziert. Immer mehr Menschen leben im Alter allein in der Wohnung und ziehen aus den dörflichen Umfeldern der Städte im südlichen Schleswig-Holstein zurück in die städtischen Quartiere.

Die NEUE LÜBECKER plant als große Baugenossenschaft in Zukunft weiter neue Neubauprojekte an attraktiven Standorten:

So werden im Jahre 2018 in Lübeck im Stadtteil Eichholz 119 Wohnungen und in



*Das Bauprojekt „Im Holtern“  
in Schwarzenbek aus der Luft (Quelle: Ralf Blohm)*

Schwarzenbek im Baugebiet „Im Holtern“ weitere 60 neue Wohnungen bezogen sein. Mit insgesamt zusätzlich 471 Wohnungen sind in den nächsten Jahren Bauvorhaben in Ahrensburg, Geesthacht, Lübeck, Norderstedt, Scharbeutz und Schwerin geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage der Genossenschaft. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.987 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 77.476 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen

von 27.863 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 12.321 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

In der Investitionsplanung ist die Fortführung des Kurses der Verstärkung der Modernisierungstätigkeit für die kommenden Jahre vorgesehen, um die Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER für unsere Mitglieder weiter zu steigern.

Lübeck, den 23.04.2018

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Marcel Sonntag  
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge  
Vorstand

# BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		17.352,67	42.648,80
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	635.301.118,93		633.287.699,96
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.861.195,20		7.085.222,69
3.	Grundstücke ohne Bauten	935.099,61		941.363,60
4.	Maschinen	0,00		800,34
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.631.904,21		1.449.001,85
6.	Anlagen im Bau	31.791.985,55		22.128.895,45
7.	Bauvorbereitungskosten	2.813.492,05		1.479.680,28
8.	Geleistete Anzahlungen	9.663,75	679.344.459,30	0,00
				666.372.664,17
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	622,00	1.278.851,70	2.570,00
				1.280.799,70
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>680.640.663,67</b>	<b>667.696.112,67</b>
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	26.889.437,57		26.673.207,90
2.	Andere Vorräte	424.234,75	27.313.672,32	457.073,51
				27.130.281,41
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	143.966,50		192.448,46
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	64.930,00		91.681,49
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.132,71		64.374,83
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	830.670,08	1.104.699,29	870.102,51
				1.218.607,29
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.536.378,13		4.726.180,90
2.	Bausparguthaben	7.360.845,10	10.897.223,23	7.279.344,03
				12.005.524,93
	<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>39.315.594,84</b>	<b>40.354.413,63</b>
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		121.715,15	147.665,98
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>720.077.973,66</b>	<b>708.198.192,28</b>
	Treuhandvermögen		687.194,22	711.951,75

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.035.152,35		1.120.990,11
2.	der verbleibenden Mitglieder	33.252.888,14		29.140.277,66
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	305.400,00	<b>34.593.440,49</b>	166.970,00
				<b>30.428.237,77</b>
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 186.811,86 €			(242.722,34)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	32.820.000,00		31.970.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 850.000,00 €			(880.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	175.901.185,54	<b>208.721.185,54</b>	169.482.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 6.419.000,00 €			(6.819.000,00)
				<b>201.452.185,54</b>
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	276,37		4.820,75
2.	Jahresüberschuss	8.494.513,63		8.774.513,28
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.269.000,00	<b>1.225.790,00</b>	7.699.000,00
				<b>1.080.334,03</b>
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>244.540.416,03</b>	<b>232.960.757,34</b>
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.809.440,00		9.662.139,00
2.	Steuerrückstellungen	142.494,00		31.925,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.698.456,34	<b>12.650.390,34</b>	2.798.745,55
				<b>12.492.809,55</b>
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.026.908,51		380.342.465,47
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.349.680,64		49.580.858,18
3.	Erhaltene Anzahlungen	29.943.060,95		29.568.933,70
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.366,68		131.930,68
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.741.833,11		2.360.416,21
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.847,12		18.070,37
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	360.490,06		408.042,05
	davon aus Steuern: 104.255,49 €			(166.703,76)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		<b>462.576.187,07</b>	(163,43)
				<b>462.410.716,66</b>
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		<b>310.980,22</b>	<b>333.908,73</b>
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>720.077.973,66</b>	<b>708.198.192,28</b>
	Treuhandverbindlichkeiten		687.194,22	711.951,75

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	102.960.546,81		100.151.556,33	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.725,36	103.010.272,17	53.895,47	
			100.205.451,80	
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		216.229,67	301.252,40	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.992.000,00	2.933.493,10	
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.754.033,15	2.762.574,21	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	50.600.059,41		47.917.751,71	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44.994,16	50.645.053,57	40.758,72	
<b>Rohertrag</b>		<b>57.327.481,42</b>	<b>58.244.261,08</b>	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.456.128,62		7.478.133,18	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.802.840,04	9.258.968,66	1.778.408,65	
davon für Altersversorgung: 334.001,05 €			(327.540,50)	
			9.256.541,83	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.534.116,99	19.149.358,96	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.736.541,40	4.552.560,55	
9. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		60.000,00	
davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)	
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,28		22,28	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.423,64		58.785,66	
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 0,00 €		114.445,92	(0,00)	
			118.807,94	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		13.595.013,11	14.062.007,82	
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 677.781,63 €			(307.861,67)	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		231.713,08	-14.138,84	
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>11.085.574,10</b>	<b>11.356.738,70</b>	
15. Sonstige Steuern		2.591.060,47	2.582.225,42	
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>8.494.513,63</b>	<b>8.774.513,28</b>	
17. Gewinnvortrag		276,37	4.820,75	
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.269.000,00	7.699.000,00	
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.225.790,00</b>	<b>1.080.334,03</b>	



# ANHANG

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Gen.-Reg. 207 des Amtsgerichts Lübeck.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2017 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwendersoftware der eigenen EDV-Anlage. Der zugehörige Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Den Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Nach erfolgter

Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu eingeschätzt. Bei einer bilanziellen Restnutzungsdauer von unter 30 Jahren wird in Einzelfällen dabei die Nutzungsdauer verlängert. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugegangene Außenanlagen und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Objekte, bei denen ein Abriss bereits geplant ist und Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 mit insgesamt 181 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Bauingenieur-, Architekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 bis 8 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2017 zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Die Abschreibung erfolgt linear im Jahr der Anschaffung und den vier folgenden Geschäftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Vermögensgegenständen werden analog einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den Anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Die Bausparguthaben enthalten die Einzahlungen sowie die Zinsgutschriften.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus den in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Aktive latente Steuern wurden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Die Pensionsverpflichtungen und die Verpflichtungen für Jubiläumszusagen wurden auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt.

Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2005 G. Grundlage für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages ist die Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,71 % (Stand November 2017) zum 31.12.2017 zugrunde gelegt (im Vorjahr 4,03 %).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2 % angenommen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst und betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen sowie für Altersteilzeit. Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen.



Die Verpflichtungen für Jubiläumszusagen wurden mit dem veröffentlichten Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde entsprechend der Laufzeit der Vereinbarungen mit den Mitarbeitern errechnet.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 18T€ (im Vorjahr: 28T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 317T€ (im Vorjahr: 354T€) enthalten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.010.156,20	616,23	0,00	0,00	1.010.772,43
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	946.781.883,05	8.249.154,66	1.206.311,02	12.008.018,24	965.832.744,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.149.805,75	65.045,07	0,00	0,00	13.214.850,82
Grundstücke ohne Bauten	1.452.922,23	16.329,47	0,00	-22.593,46	1.446.658,24
Maschinen	647.945,69	0,00	0,00	0,00	647.945,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.807.366,67	698.559,75	431.444,21	0,00	4.074.482,21
Anlagen im Bau	22.128.895,45	20.718.854,20	0,00	-11.055.764,10	31.791.985,55
Bauvorbereitungskosten	1.556.302,77	2.303.945,18	83.508,62	-929.660,68	2.847.078,65
Geleistete Anzahlungen	0,00	9.663,75	0,00	0,00	9.663,75
	<b>989.525.121,61</b>	<b>32.061.552,08</b>	<b>1.721.263,85</b>	<b>0,00</b>	<b>1.019.865.409,84</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	2.570,00	52,00	2.000,00	0,00	622,00
	<b>1.280.799,70</b>	<b>52,00</b>	<b>2.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.278.851,70</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>991.816.077,51</b>	<b>32.062.220,31</b>	<b>1.723.263,85</b>	<b>0,00</b>	<b>1.022.155.033,97</b>

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 1.1.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwerte am 1.1.2017	Buchwerte am 31.12.2017
€	€	€	€	€	€
967.507,40	25.912,36	0,00	993.419,76	42.648,80	17.352,67
313.494.183,09	17.785.399,89	747.956,98	330.531.626,00	633.287.699,96	635.301.118,93
6.064.583,06	289.072,56	0,00	6.353.655,62	7.085.222,69	6.861.195,20
511.558,63	0,00	0,00	511.558,63	941.363,60	935.099,61
647.145,35	800,34	0,00	647.945,69	800,34	0,00
2.358.364,82	392.459,11	308.245,93	2.442.578,00	1.449.001,85	1.631.904,21
0,00	0,00	0,00	0,00	22.128.895,45	31.791.985,55
76.622,49	40.472,73	83.508,62	33.586,60	1.479.680,28	2.813.492,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.663,75
<b>323.152.457,44</b>	<b>18.508.204,63</b>	<b>1.139.711,53</b>	<b>340.520.950,54</b>	<b>666.372.664,17</b>	<b>679.344.459,30</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	2.570,00	622,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.280.799,70</b>	<b>1.278.851,70</b>
<b>324.119.964,84</b>	<b>18.534.116,99</b>	<b>1.139.711,53</b>	<b>341.514.370,30</b>	<b>667.696.112,67</b>	<b>680.640.663,67</b>

## RÜCKLAGEN

### RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Stand am 31.12.2016	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2017
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	31.970	850	32.820
Andere Ergebnisrücklagen	169.482	6.419	175.901

### RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.809 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt

sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 885 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	916
Unterlassene Instandhaltung	231
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	63
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	787
Personalkosten	159
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	161
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	381
Gesamt	2.698

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 916 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

VERBINDLICH- KEITEN	davon Restlaufzeit				Sicherheiten
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.026.908,51 (380.342.465,47)	20.866.855,37 (19.345.050,94)	80.268.785,05	278.891.268,09	379.722.623,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.349.680,64 (49.580.858,18)	1.621.102,31 (1.438.120,08)	6.685.842,95	41.042.735,38	49.244.739,11
Erhaltene Anzahlungen	29.943.060,95 (29.568.933,70)	29.943.060,95 (29.568.933,70)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.366,68 (131.930,68)	113.366,68 (131.930,68)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.741.833,11 (2.360.416,21)	1.932.010,26 (1.498.152,22)	808.856,87	965,98	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.847,12 (18.070,37)	40.847,12 (18.070,37)			
Sonstige Verbindlichkeiten	360.490,06 (408.042,05)	294.096,70 (338.786,60)	29.508,16	36.885,20	
	<b>462.576.187,07</b> <b>(462.410.716,66)</b>	<b>54.811.339,39</b> <b>(52.339.044,59)</b>	<b>87.792.993,03</b>	<b>319.971.854,65</b>	<b>428.967.362,80</b>

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken (bis zu einem Jahr und von einem Jahr bis zu fünf Jahren) zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich im Wesentlichen um objektgebundene Finanzierungsmittel, deren laufende planmäßige Tilgung durch die Mieteinnahmen gedeckt wird.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Annuitäten in Höhe von 1.643 T€, die Anfang 2018 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

#### ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 163 T€ (im Vorjahr: 1.022 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 269 T€ (im Vorjahr: 351 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 181 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

## SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß eingekommenen Kauttionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (687 T€).

Die Genossenschaft hat keine Verpflichtungen aus Termingeschäften und setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 26.032 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen. Die Verpflichtungen werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen gedeckt.

Darüber hinaus schloss die Genossenschaft am 21. Juli 2017 den Kaufvertrag zum Erwerb eines Grundstücks in Lübeck, Travemünde unter aufschiebender Bedingung. Die Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber von vorläufig 1.846 T€ und der Eigentumsübergang erfolgen nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen durch den Verkäufer.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI), Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2017 auf 3.803 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Über die NLI ist die Genossenschaft mittelbar an der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLV) beteiligt. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt zum 31.12.2017 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 301 T€ in voller Höhe von der NLI vereinnahmt.

Zudem besteht durch die finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung der NLI und der NLV in die NEUE LÜBECKER Gruppe eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der Genossenschaft. Im Jahre 2017 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 355 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 116 Vollzeitbeschäftigte und 56 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 89 kaufmännischen Mitarbeitern, 34 technischen Mitarbeitern sowie 49 Mitarbeitern im Regiebetrieb und Hauswarten etc. zusammen. Außerdem wurden zehn Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2016 17.487 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.448 und Abgänge von 1.206 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2017 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.769 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2017 um 4.113 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

Nach einer behördlichen Mitteilung wird vermutet, dass es in unmittelbarer Nähe eines Hauses im Bestand der Genossenschaft einen Bombenblindgängerhinweispunkt gibt. Die Erkenntnisse aus den Untersuchungen lagen bei Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht vor. Im Übrigen haben sich Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, nicht ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, aus dem Jahresüberschuss den Ergebnisrücklagen folgende Beträge zuzuführen:

	€	€
Gewinnvortrag aus 2016		276,37
Jahresüberschuss 2017		8.494.513,63
<b>Zwischensumme</b>		<b>8.494.790,00</b>
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	850.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Anderen Ergebnisrücklagen	6.419.000,00	7.269.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.225.790,00</b>

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Bilanzgewinn	1.225.790,00
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 30.606.097,00 €	1.224.243,88
Vortrag auf neue Rechnung	<b>1.546,12</b>

Gesetzlicher Prüfungsverband für unsere Genossenschaft ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg.

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Michael Voigt  
*Vorsitzender des Aufsichtsrates*
2. Volker Raudies  
*stellv. Aufsichtsratsvorsitzender*
3. Vivian Paesler  
*stellv. Aufsichtsratsvorsitzende*
4. Professor Georg Conradi
5. Ingrid Merkelbach
6. Elke Nagel
7. Ronald Zorn
8. Thorsten Stockfleth
9. Dennis Evers

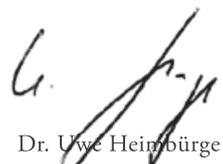
#### Mitglieder des Vorstandes

1. Marcel Sonntag  
*Vorstandsvorsitzender*
2. Dr. Uwe Heimbürge  
*Vorstand*

Lübeck, den 23.04.2018

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

  
Marcel Sonntag  
*Vorstandsvorsitzender*

  
Dr. Uwe Heimbürge  
*Vorstand*

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und

der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 23.04.2018

**Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –  
Schleswig-Holstein

Direktor für den  
Prüfungsdienst  
*gez. Viemann*  
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst  
*gez. Wendlandt*  
Wirtschaftsprüfer



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017



*Prof.  
Georg Conradi*



*Ingrid  
Merkelbach*



*Dennis  
Evers*



*Elke  
Nagel*



*Michael  
Voigt*



*Ronald  
Zorn*



*Thorsten  
Stockfleth*



*Vivian  
Paesler*



*Volker  
Raudies*

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2017, entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen, laufend und umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, die gemeinsam mit dem Vorstand stattfanden, hat sich das Gremium davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Gegenstand der Beratungen

und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2017 insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, der gesamtwirtschaftlichen Lage, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, der Unternehmensstrategie, dem

Jahresabschluss, dem Lagebericht 2017 sowie mit den Ergebnissen der Mitgliederbefragung befasst. Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat Kandidatenvorschläge für die Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern aus. In der Vertreterversammlung am 09.06.2017 wurden die Kandidaten zur Abstimmung vorgestellt. Turnusmäßig endete die Amtszeit von Frau Merkelbach, Frau Paesler und Herrn Stockfleth. In offener Wahl wurden Frau Merkelbach, Frau Paesler und Herr Stockfleth von der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

An zahlreichen Terminen vor Ort, wie Richtfesten, Mitgliederfesten und regionalen Vertretertreffen, hat der Aufsichtsrat die Wünsche und Ziele der Mitglieder erfahren, in die Arbeit des Kontrollgremiums eingebracht und mit dazu beigetragen, das Angebots- und Serviceniveau der NEUE LÜBECKER weiter zu erhöhen.

Der Prüfungsausschuss behandelte in vier Sitzungen weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit. Der Prüfungsausschuss nutzte die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes und der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risikoversorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierte sich über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen.

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2017 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2017 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2018 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2017 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

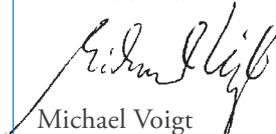
Der Aufsichtsrat hat die schriftlichen Prüfungsberichte über das Geschäftsjahr 2017 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2017 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die erfolgreiche und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2017 und spricht ihnen seine Anerkennung aus.

Allen Mitgliedern, den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, allen Vertretern und Ersatzvertretern dankt der Aufsichtsrat für ihre Arbeit und das Engagement rund um unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 23.04.2018

Der Aufsichtsrat

  
Michael Voigt  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WIR TRAUERN UM UNSEREN EHEMALIGEN AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

» HERRN SENATOR A. D.  
VOLKER KASKE «

Lübeck

MIT HERRN KASKE VERLIEREN WIR EIN ENGAGIERTES MITGLIED UNSERER GENOSSENSCHAFT.  
WIR WERDEN IHN IN DANKBARER ERINNERUNG BEHALTEN.

# MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

STAND 31.12.2017

## WAHLBEZIRK 01

Ulf Linkner *Wismar*  
Anne Radant *Schwerin*  
Brigitta Svensson-Wißmann *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 02

Uwe Kubitz *Lübeck*  
Dieter Meier *Lübeck*  
Klaus-Gunther Wiese *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 03

Oliver Stieglitz *Lübeck*  
Erich Ohrmundt *Lübeck*  
Michael Herzfeld *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 04

Karen Nafrot *Lübeck*  
Meta Möller *Lübeck*  
Waldemar Kwasniok *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 05

Tanja Wabnitz *Lübeck*  
Ingrid Timcke *Lübeck*  
Sarah-Kim Krämer *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 06

Margret Richter *Lübeck*  
Walter Bebenitz *Lübeck*  
Nico Jäschen *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 07

Harri Wittfort *Lübeck*  
Ursula Karow-Müller *Lübeck*  
Otto Siewert *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 08

Ulrich Süchting *Bad Schwartau*  
Manfred Hoffmann *Bad Schwartau*

## WAHLBEZIRK 09

Helmut Pschierer *Lübeck*  
Manfred Keller *Lübeck*  
Margot Bolda *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 10

Regina Günther *Lübeck*  
Hans-Harald Grotzky *Lübeck*  
Stephan Weiß *Lübeck*

## WAHLBEZIRK 11

Adolf Borchert *Ratzeburg*  
Norbert Hinz *Ratzeburg*

## WAHLBEZIRK 12

Benjamin Wisberg *Neustadt*  
Karin Grantz *Neustadt*  
Jürgen Heyden *Neustadt*

## WAHLBEZIRK 13

Miriam Lüdecke *Bad Segeberg*

## WAHLBEZIRK 14

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

## WAHLBEZIRK 15

Degenhard Christen *Lauenburg*  
Rainer Müller *Lauenburg*

## WAHLBEZIRK 16

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*  
Bodo Grube *Schwarzenbek*  
Günter Todt *Schwarzenbek*

## WAHLBEZIRK 17

Heiner Wilhelmi *Schwarzenbek*  
Manfred Fett *Schwarzenbek*  
Marion Bengtsson *Schwarzenbek*

## WAHLBEZIRK 18

Rolf Zimmermann *Wentorf*  
Renate Jacobs *Wentorf*

## WAHLBEZIRK 19

Peter Wojciechowski *Börnsen*  
Jürgen Fischer *Börnsen*

## WAHLBEZIRK 20

Jürgen Rabe *Geesthacht*  
Rüdiger Au *Geesthacht*  
Bärbel Rabe *Geesthacht*

## WAHLBEZIRK 21

Jürgen Papuga *Crivitz*  
Heidlore Wermke *Crivitz*

## WAHLBEZIRK 22

Harry Böhnke *Lübstorf*  
Hans-Joachim Schikel *Warin*

## WAHLBEZIRK 23

Thomas Löhmann *Hagenow*  
Christiane Reimer *Wittenburg*

## WAHLBEZIRK 24

Melitta Kringel *Hagenow*  
Hilde Räth *Hagenow*

## WAHLBEZIRK 25

Dierk Kluth *Schwerin*  
Dagmar Seiffert *Schwerin*  
Horst Elvers *Schwerin*

## WAHLBEZIRK 26

Hartmut Völtz *Schwerin*  
Roland Hagemann *Schwerin*  
Horst Feige *Schwerin*

## WAHLBEZIRK 27

Manfred Rieck *Boltenhagen*

## WAHLBEZIRK 28

Stefan Weber *Grevesmühlen*

## WAHLBEZIRK 29

Thomas Schuster *Bad Oldesloe*  
Gretel Both *Bad Oldesloe*  
Friedrich-Karl Kuemmel *Bad Oldesloe*

## WAHLBEZIRK 30

Silvia Volquardsen *Bargteheide*  
Heinz Bork *Bargteheide*  
Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

## WAHLBEZIRK 31

Jörg Schröder *Abrensburg*  
Hermann Faak *Abrensburg*  
Astrid Paschen *Abrensburg*

## WAHLBEZIRK 32

Georg Harz *Abrensburg*  
Wilfried Thielsen *Abrensburg*  
Heike Klimek *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 33

Marlies Clausen *Abrensburg*  
Konstantin Lichtenwald *Abrensburg*  
Walter Klimt *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 34

Gerhard Tetzlaff *Abrensburg*  
Andrea Peters *Abrensburg*  
Gerhard Jaeger *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 35

Sven Jung *Großhansdorf*  
Michael Storbeck *Großhansdorf*  
Thomas Mohr *Großhansdorf*

WAHLBEZIRK 36

Hans-Joachim Rücklies *Trittau*  
Alfred Wilke *Trittau*

WAHLBEZIRK 37

Klaus Protzel *Reinfeld*  
Wolfgang Sterz *Reinfeld*

WAHLBEZIRK 38

Ute Hopp *Glinde*  
Ralph Wegner *Glinde*  
Helga Arndt *Glinde*

WAHLBEZIRK 39

Reiner Fiebelkorn *Neumünster*  
Thomas Schleuning *Neumünster*  
Claudia Hoke *Neumünster*

WAHLBEZIRK 40

Günther Hartmann *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 41

Bärbel Brosch *Elmsborn*  
Gerd Schuldt *Elmsborn*  
Gabriele Blöcker *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 42

Bärbel Giering *Elmsborn*  
Friedrich-Wilhelm Donau *Elmsborn*  
Klaus Offermann *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 43

Peter Kalz *Norderstedt*  
Karl-Helmut Lechner *Norderstedt*

WAHLBEZIRK 44

Joachim Gallschütz *Kaltenkirchen*  
Jens Lüdecke *Kaltenkirchen*

WAHLBEZIRK 45

Tanja Hans *Hamburg*  
Eckhard Langmann *Hamburg*  
Resul Baycuman *Hamburg*

---

AUS DEM KREISE UNSERER VERTRETERVERSAMMLUNG  
VERLOREN WIR DURCH TOD

---

—  
BARBARA  
SCHEEL

- Lübeck -

—  
KURT  
SCHLÜTER

- Bad Oldesloe -

—  
PETRA  
STEBNER

- Abrensburg -

---

*Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.*

---

# ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2017

NEUE LÜBECKER  
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

## AUFSICHTSRAT

---

MICHAEL VOIGT  
Geschäftsführer, Ahrensburg  
*Aufsichtsratsvorsitzender*

VOLKER RAUDIES  
Unternehmensberater, Bad Schwartau  
*Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender*

VIVIAN PAESLER  
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck  
*Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende*

PROFESSOR GEORG CONRADI  
Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck

INGRID MERKELBACH  
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

ELKE NAGEL  
Finanzwirtin, Bad Oldesloe

RONALD ZORN  
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

THORSTEN STOCKFLETH  
Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

DENNIS EVERS  
Bankbetriebswirt, Lübeck

## VORSTAND

---

MARCEL SONNTAG  
Rechtsanwalt, Lübeck  
*Vorstandsvorsitzender*

DR. UWE HEIMBÜRGE  
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck  
*Vorstand*

# WOHNUNGSBESTAND

STAND 31.12.2017

	ORT MIT STADTTEIL	WHG
ServiceCenter	Ahrensburg	1.471
	Bad Oldesloe	455
	Bad Segeberg	121
	Bargteheide	262
	Glinde	312
	Großhansdorf	287
	Reinfeld	126
	Trittau	313
ServiceCenter Elmshorn	Barmstedt	36
	Elmshorn	1.936
	Hamburg	649
	Kaltenkirchen	199
	Neumünster	324
	Norderstedt	290
	Tangstedt	18
ServiceCenter Lübeck	Bad Schwartau	155
	Eutin	15
	Groß Grönau	12
	Lübeck	3.147
	Neustadt	474
	Ratzeburg	249
ServiceCenter Schwerin	Boltenhagen	141
	Börnsen	226
	Büchen	114
	Crivitz	260
	Demmen	10
	Geesthacht	397
	Grevesmühlen	139
	Hagenow	549
	Lauenburg	297
	Lübstorf	57
	Schwarzenbek	831
	Schwerin	986
	Warin	112
	Wentorf	279
	Wittenburg	148



Gesamtergebnis NL

15.397

# IMPRESSUM

## COPYRIGHT

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

*Telefon: 0451 1405-0 · [info@neueluecker.de](mailto:info@neueluecker.de), [www.neueluecker.de](http://www.neueluecker.de)*

### **Texte**

*Christin Holter*

### **Fotos**

*Rebecca Jesse*

### **Gestaltungskonzept**

*Kommunikationsdesign-Björn Hinze*

### **Druck**

*Rügendruck GmbH Putbus*



